TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

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

= = = = = =

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 113/2024**

PROMOSSA DA

[redacted] – creditrice procedente e pignorante, con sede in Modica (RG) c.da Pisciarello sn [redacted], rappresentata e difesa anche disgiuntamente tra loro dagli Avv.ti Antonio Giannone e Francesco Baglieri, ed elettivamente domiciliata in Ragusa, Via Dante n.120/A presso e nel di loro studio professionale.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO – convenuto.

- **Premesse**

Con Ordinanza di nomina del **17 giugno 2024** l'Ill.mo Giudice **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda,** nominava me **Arch. Vincenzo Giavatto,** iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°378 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n.336, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **18 giugno 2024**.

In data 01.08.2024 il Giudice Esecutore Dott. Gilberto Orazio Rapisarda è stato sostituito con il Giudice **Dott. Pianoforte Antonio**.

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti dei quali il debitore è proprietario, ricadenti nel comune di Modica in via Fontana snc:

a) Unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
b) Terreni con destinazione agricola a fico d'india, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

- Conclusioni;

- **Quesiti per l'esperto**

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

   a. *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

   - *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
     - *Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario del vitalizio)*
     - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni ecc.*
   - *Sommaria descrizione del bene*
     - *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
   - *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
     - *Indicare se il bene è "libero" oppure occupato dal "debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
     - *In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- *Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- *In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:*
  - *Qual è il contenuto della convenzione producendola in atti se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad esempio prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dall'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione;*
- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc;

- *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità dello stesso:*
  - *Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
  - *Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
  - *Potenzialità edificatorie del bene;*
  - *Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa);*
- *Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
- *Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
  - *Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc);*
  - *Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
  - *Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

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

- *Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- *Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).*

- **Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 23 luglio 2024 - Via Fontana n.406, Modica (RG)**

L'anno 2024, il giorno ventitre del mese di luglio, alle ore 8.30, noi sottoscritti, Arch. Vincenzo Giavatto, perito estimatore, e Avv. Simona Tuminello, custode giudiziario, entrambi nominati nella procedura esecutiva n. 113/2024 R.G. Es. Imm., promossa [redacted] creditrice procedente e pignorante, contro debitore esecutato, previa comunicazione di sopralluogo effettuata alle parti convenute e ai rappresentanti della parte attrice intervenuti alla procedura su emarginata, ci siamo recati in via Fontana n.406, per accedere ai cespiti pignorati così censiti al N.C.E.U del comune di Modica:

- Foglio 62 part.lla 1234 sub. 1

e al N.C.T del Comune di Modica

- Foglio 62 p.lla 727
- Foglio 62 p.lla 732
- Foglio 62 p.lla 736

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

Si premette che è stata trasmessa formale comunicazione con avviso di accesso del 20.06.2024 e che per improvvisa indisponibilità documentata del debitore, si è traslato l'accesso alla data odierna.

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

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali dei lotti interessati dalla procedura al fine di relazionare e stimare i beni così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi, attestante le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente riscontrate e precisando che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

****

Alle ore 9:45 avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte ed espletato quanto in mio dovere, in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando processo verbale di sopralluogo.

Introduzione

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la divisibilità in natura poiché trattasi di pluralità di immobili (magazzino e stacchi di terreno), privi di un oggettivo rapporto pertinenziale;
- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito,

si espone quanto segue:

- **RELAZIONE LOTTO 1**

Unità immobiliare via Fontana n.406, Comune di Modica (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. è un corpo di fabbrica allo stato rustico, ubicato nel comune di Modica, con ingresso indipendente dal civico 406 di Via Fontana a Modica (RG).

A seguito di ispezione telematica T1 128761 del 19.11.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.7699 Registro Particolare n.5482 Presentazione n.4 del 03/05/2024, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 1234 subalterni 1 del Foglio 62** del Comune di Modica, indicata all'**unità negoziale n.1,**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

immobile n.1 **è riportata in modo corretto;** alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $^{1}/_{1}$ per il diritto di proprietà. **(L1_All. A)**. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento**.

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T178229/2024 del 12.12.2024 **(L1_All. B)** si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

Il Magazzino è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Consistenza	RENDITA
1	A	62	1234	1	1	C/2	4	265 mq*	€ 492,70
Indirizzo VIA FONTANA n. SNC Piano T-1									

dati di superficie Totale 339 mq.

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15.12.2004, prot. n. RG00173540.

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T45301/2024 del 02.07.2024 **(L1_All. C)**.

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di MODICA (RG) Foglio 62 p.lla 1234 sub.1.

Dal 15.12.2004 al 26.05.2009 COSTITUZIONE del 15.12.2004 Pratica n. RG0173540 in atti dal 15.12.2004 COSTITUZIONE (n.3808.1/2004)

l'immobile è in ditta:

- [redacted]

Dal 26.05.2009 al 26.05.2009 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26.05.2009 – UU sede MODICA (RG) REGISTRAZIONE Volume 9990 n.408 registrato in data 24.05.2010 – SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n.4144.1/2010 – Pratica n. RG0144529 in atti dal 26.05.2010

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato

  Diritto di: Proprietà per 2/9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

- [redacted]

  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]

  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]

  Diritto di: Proprietà per 3/9

Dal 26.05.2009 al 15.03.2010 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26.05.2009 – UU sede MODICA (RG) Registrazione Volume 9990 n.408 registrato in data 24.05.2010 – SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n.3615.1/2011 – Pratica n. RG0092327 in atti dal 15.04.2011

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato

  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]

  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]

- [redacted]

  Diritto di: Proprietà per 3/9

Dal 26.05.2009 al 15.03.2010 TESTAMENTO OLOGRAFO del 26.05.2009 – Pubblico ufficiale [redacted] sede MODICA (RG) REPERTORIO n.1651 – UU Sede di MODICA (RG) Registrazione Volume 9990 n.89 registrato in data 28.09.2020 - SUCCESS. TESTAMENTARIA [redacted] Voltura n.3974.3/2020 – Pratica n. RG0031082 in atti dal 02.10.2020

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato

  Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dal 15.03.2010 al 26.05.2009 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15.03.2010 – CORREZIONE DATI ANAGRAFICI IST.BOLLO Voltura n.2069.1/2010 – Pratica n. RG0075379 in atti dal 15.03.2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato

  Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dal 15.03.2010 VOLTURA D'UFFICIO del 15.03.2010 – ALL. CRONOLOGICO VOLTURE Voltura n.4586.1/2020 – Pratica n. RG0034995 in atti dal 032.11.2020

- Debitore esecutato

  Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Modica (RG) Foglio 62 p.lla 1234 sub.1.

Dal 15.12.2004 COSTITUZIONE del 15.12.2004 Pratica n. RG0173540 in atti dal 15.12.2004 COSTITUZIONE (n.3808.1/2004), l'immobile è censito al Foglio 62 Particella 1234 subalterno 1 del Comune di Modica (F258) (RG)

In data 02.07.2024 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T51857, presentata il 15.12.2004 **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco" **(L1_All. D – Pln_L1_01)** e segnatamente:

- al piano terra non risulta la restituzione grafica del servizio igienico.

Tale discostamento costituisce motivazione sufficiente e necessaria per un aggiornamento catastale dell'immobile; tuttavia ad oggi non si può aggiornare la planimetria catastale in atti, in quanto tale variazione è subordinata all'ottenimento della regolarizzazione urbanistica dell'immobile stesso.

Laddove ciò fosse possibile, per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorrerebbe redigere e presentare un Doc.Fa diversa distribuzione spazi interni al fine di aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati; **si precisa che l'atto di aggiornamento catastale potrebbe variare la rendita catastale dell'immobile.**

Il tutto avrebbe un costo di € 70,00 (euro settanta) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Il bene è lui pervenuto in forza della Successione devoluta per disposto di Legge di [redacted] presentata presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio territoriale di Modica il 28.09.2020, registrata al n. 89 volume 9990 e trascritta presso L'ufficio provinciale - territorio Servizio di pubblicità immobiliare con Nota di Trascrizione Registro generale 16109 Registro particolare 11703 del 31.12.2020; il cespite in causa è indicato come immobile n.6. **(L1_All. E)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T128761 del 19.11.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01/09/1987 al 19/11/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 18/11/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0062 particella 01234 subalterno 0001 Comune di Modica (RG) Catasto Fabbricati **(L1_All. F):**

- TRASCRIZIONE del 24/08/2010 – Registro Particolare 10378 Registro Generale 16536

  Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 408/9990 del 24/05/2010

  ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ISCRIZIONE del 03/04/2013 – Registro Particolare 736 Registro Generale 4773

  Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 17186/2012 del 29/03/2013

  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n.1511 del 18/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n.706 del 06/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 14/06/2018 – Registro Particolare 1342 Registro Generale 8934

  Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 228/2018 del 11/06/2018

  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n.2148 del 17/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n.707 del 06/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 13/08/2020 – Registro Particolare 6957 Registro Generale 9625

  Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1197/2020 del 02/07/2020

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Documenti successivi correlati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

1. Annotazione n.2908 del 05/08/2021 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE del 31/12/2020 - Registro Particolare 11703 Registro Generale 16109

  Pubblico ufficiale MODICA Repertorio 89/9990 del 28/09/2020

  ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ISCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 985 Registro Generale 9287

  Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 192/2020 del 07/06/2022

  IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- ISCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 459 Registro Generale 5863

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1958/2016 del 11/05/2016

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 5482 Registro Generale 7699

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 967/2024 del 04/04/2024

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Modica ricerche volte a individuare riferimenti circa l'anno di realizzazione della costruzione in oggetto, quindi eventuali titoli abilitativi e/o legittimanti.

In assenza di riferimenti certi ho inizialmente attinto alle informazioni contenute negli atti rogati dal Notaio Ottaviano P. rep.11569 del 18.05.1961 e rep. 9213 del 25.02.1958; in questi sono indicati i lotti di terreno sui quali si intende edificare dei fabbricati. Si evince pertanto che in tali date non erano ancora iniziati i lavori, ma che il proprietario avesse in animo di realizzare delle costruzioni su parte di essi.

Ho successivamente esaminato il P.R.G. del comune di Modica del 1974 e da questo si evince che l'immobile a quella data era già esistente **(L1_All.G).**

La tecnica costruttiva nonché i materiali utilizzati sono quelli tipici della fine anni 60, inizio anni 70; per cui alla luce quanto sopra, posso dedurre che la struttura del fabbricato può considerarsi realizzata prima del settembre 1967; nel contesto edilizio, il termine "ante '67" si riferisce agli edifici costruiti prima del 1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

settembre 1967, data in cui è entrata in vigore la "Legge Ponte" (Legge 765/67). Questa normativa ha apportato significativi cambiamenti nella regolamentazione edilizia, imponendo l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale. Gli immobili costruiti prima di questa data furono esentati dall'obbligo di Nulla Osta Edilizi, licenze o concessioni.

Non avendo elaborati grafici di progetto con cui raffrontare la costruzione, mi atterrò alla planimetria catastale depositata nel 2004, per cui riscontro la seguente difformità:

- al piano terra non risulta la restituzione grafica del servizio igienico.

Ritengo, inoltre, che inizialmente il deposito fosse a tutta altezza e che solo successivamente sia stato realizzato il piano primo soppalcato.

Tali criticità comportano un aumento di superficie utile.

Per regolarizzare il bene, secondo le vigenti normative edilizie, sarebbe opportuno operare con una S.C.I.A. in sanatoria art.37, che richiede la verifica di conformità e il versamento delle somme previste dall'art.37 del d.P.R. n. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia).

La SCIA in sanatoria è una dichiarazione da sottoporre al comune dove è ubicato l'immobile nel caso in cui siano stati eseguiti interventi edilizi e di ristrutturazione che coinvolgono elementi strutturali dell'edificio, senza aver presentato la SCIA edilizia prescritta dalla normativa vigente.

Questo comporta, ad oggi, il pagamento dei tributi comunali quali diritti di segreteria pari ad €. 100,00, sanzione di versamento minimo di € 1.000,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, oltre onorario del tecnico redattore e delegato per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica delle pratiche e delle comunicazioni dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Tali oneri saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

Il bene è un deposito a due piani fuori terra di cui un piano primo soppalcato con copertura a falde spioventi con travi in legno e manto di tegole tipo coppo siciliano, ubicato nel comune di Modica (RG), con ingresso indipendente dal civico 406 di via Fontana.

Insiste su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale **(FO_L1_01)** e confina su tre lati con terreni di proprietà del debitore, anch'essi sottoposti a procedura esecutiva, mentre il prospetto principale confina con via Fontana.

E' stato realizzato in parte scavato nella roccia della montagna retrostante e in parte è in muratura ordinaria, non armata, costituita dal semplice assemblaggio organizzato degli elementi resistenti cioè blocchi naturali di pezzatura varia, con malta, tipici della cultura tecnologica muraria italiana; stessa tecnica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

utilizzata per la realizzazione dei divisori interni. Per quanto al soppalco il solaio di interpiano è con soletta in calcestruzzo, quindi evidentemente realizzato in un secondo tempo.

E' ubicato nella fascia orientale dell'abitato di Modica, zona semi-periferica realizzata nella parte a valle, dove sorgono per lo più complessi residenziali e attività commerciali.

Il Magazzino/deposito staggito confina in aderenza su tre lati con terreni e su un lato con pubblica via dalla quale ha accesso.

LOTTO 1

- Unità immobiliare via Fontana n.406 a Modica (RG).

Il cespite è ubicato a Modica, lungo la via Fontana e vi si accede dal civico n.406, ingresso pedonale e carrabile. Il piano di campagna su cui è stato realizzato è leggermente scosceso ed ha il fronte prospettico posteriore adagiato alla montagna, e quello principale delimitato da pubblica via.
Viene utilizzato a deposito di materiale edile in genere.

E' un unico corpo di fabbrica dalla forma trapezoidale, allo stato rustico; i tamponamenti esterni sono con muratura faccia a vista priva di intonaco, così come i divisori interni. **(FO_LU_02 - FO_LU_03 - FO_LU_04 - FO_LU_05).** La copertura è con travi in legno con soprastante manto di tegole **(FO_LU_06 - FO_LU_07 - FO_LU_08 - FO_LU_09)**

Vi si accede superando una rampa carrabile in cemento (che raccorda il piano stradale con il piano di campagna su cui sorge il deposito), e una porta in ferro a tre ante con sopraluce protetto da barre antiintrusione in ferro.

Ha una superficie lorda complessiva di mq 265,00 circa e mq 181,00 circa di superficie utile calpestabile.

Piano terra

Oltrepassata la porta in ferro si viene accolti nel corridoio centrale della superficie di mq 31,05 circa, che si sviluppa a tutta altezza, ed è privo di copertura; per evitare l'intrusione di volatili è stato applicato telo rete ombreggiante. Le pareti sono in muratura semplice, blocchi in pietra di diversa pezzatura posati con malta cementizia, mentre il piano di calpestio è in cemento. E' uno spazio che gode di luce diurna naturale diretta poiché come già detto è privo di copertura. **(FO_LU_10)**

Attorno al corridoio centrale si snoda il deposito.

Appena entrati, sulla destra, attraverso un ampio passaggio a giorno ci si immette nel locale della superficie di mq. 53,35 circa, adibito a stoccaggio di materiali e attrezzature edili quali ponteggi, travi, tegolato, assi in legno ecc; è un ambiente allo stato rustico, e prende luce da una finestra alta che si apre sul prospetto principale, il cui infisso è in tavolato. **(FO_LU_11 - FO_LU_12 - FO_LU_13).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

Tornati nel corridoio centrale, sulla sinistra, attraverso una porta in tavolato con sopraluce, si accede ad un ambiente della superficie di mq. 10,55, il cui piano di calpestio è in cemento, mentre le pareti sono finite con ultimo strato di intonaco cementizio. Il solaio piano è con travi in legno e tavolato. Anch'esso è adibito a deposito di attrezzi e materiali edili. **(FO_LU_14 - FO_LU_15 - FO_LU_16 – FO_L1_17).**

A seguire altro vano deposito della superficie di mq. 25,95, al quale si accede da una apertura a giorno; il piano di calpestio è in cemento, mentre le pareti sono in parte allo stato rustico con muratura a vista e in parte sono finite con strato di intonaco cementizio; il solaio di interpiano è con travi in legno e tavolato. **(FO_LU_18 - FO_LU_19 – FO_L1_20).**

Perpendicolarmente il corridoio si sviluppa un altro vano deposito della superficie di mq. 51,56, il cui piano di calpestio è in cemento, le pareti sono in parte roccia e in parte muratura con blocchi di pietra. La copertura a falde spioventi è con travi in legno e tavolato sormontato da tegolato tipo coppo siciliano. Sulla sinistra, è stato realizzato con mattoni forati posati con malta cementizia lasciati a vista, un piccolo servizio igienico della superficie di mq. 2,43, nel quale sono inseriti un vaso e una pilozza. **(FO_LU_21 - FO_LU_22 - FO_LU_23).**

Piano soppalco

Al soppalco sfruttato anch'esso a deposito materiale vario e insistente sui locali deposito di destra e sinistra, si accede rispettivamente attraverso due scale a pioli poggiate a muro. Ha una superficie totale di mq. 89,70. Le caratteristiche costruttive sono, ovviamente le medesme già elencate; il piano di calpestio è con assi di legno e sottostante solaio in calcestruzzo; la copertura è a falde spioventi con travi in legno e tavolato, con strato finale di tegole tipo coppo siciliano.

Prendono luce da aperture che si affacciano lungo il corridoio centrale.

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

L'impianto elettrico non è sottotraccia ma a vista e il contatore non è di ultima generazione per cui andrebbe adeguato alle vigenti norme in materia; l'impianti idrico è in parte sottotraccia e in parte a vista. L'immobile risulta allacciato alla rete idrica comunale e scarica i reflui nella condotta fognaria comunale.

lo stato manutentivo generale del cespite è sufficiente; le travi del tetto in legno presentano evidenti segni di imbarcamento. **(FO_LU_24 - FO_LU_25 - FO_LU_26 - FO_LU_27 - FO_LU_28).**

Interrogato il debitore circa lo stato abitativo/locativo del bene, riferisce che una ditta di costruzioni usufruisce temporaneamente e a titolo gratuito del deposito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

- **STIMA DEL CESPITE**

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nella via Fontana n.406 a Modica, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

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

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

Il "magazzino civile", svolge **funzione finalizzata a conservare oggetti/merci** dove al contempo non si ha permanenza umana, se non in via accessoria nelle fasi di carico e scarico, per cui si considera una **destinazione produttiva**.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Modica riferiti al secondo semestre dell'anno 2024:, codice zona C1, microzona catastale n°0 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione produttiva, ovvero fascia Semicentrale/MODICA ALTA – PORZIONI DI MODICA BASSA - DENTE, per magazzini, con stato conservativo normale indica:

- una forbice di valore tra € 285,00 e € 430,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 300,00/mq** (Euro trecento/00 al mq), mentre per il soppalco si reputo congruo un valore pari ad €. 150,00/mq (Euro centocinquanta/00 al mq).

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Deposito	Mq. 265,00	€./mq 300,00	€. 79.500,00
Soppalco	Mq. 89,70	€./mq 150,00	€. 13.455,00
		SOMMANO	€. 92.955,00

Per un totale di €. 92.955,00 (euro novantaduemilanovecentocinquantacinque/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

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

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

Valore di mercato cespite	€ 92.955,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 13.943,25
Spese regolarizzazione edilizia e catastale*	-€ 1.170,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	**€. 77.841,75**
Per arrtondamento	**€. 77.800,00**

Diconsi Euro settantasettemilaottocento/00

- **Conclusioni**

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

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. VINCENZO GIAVATTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

- **RELAZIONE LOTTO 2**

Lotto di terreni con accesso pedonale da via Fontana 403 - Comune di Modica (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. è lotto di terreni ricadenti in territorio del comune di Modica, ubicato nel comune di Modica, con ingresso dal civico 403 di Via Fontana.

A seguito di ispezione telematica T1 128761 del 19.11.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.7699 Registro Particolare n.5482 Presentazione n.4 del 03/05/2024, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili le particelle con cui sono censiti i cespiti, cioè **le numero 727, 732 e 736 del Foglio 62** del Comune di Modica, indicate all'**unità negoziale n.1, rispettivamente** immobile n.2, 3 e 4 **sono riportate in modo corretto;** alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $^{1}/_{1}$ per il diritto di proprietà. **(L2_All. A)**. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento**.

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T178229/2024 del 12.12.2024 **(L2_All. B)** si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

Terreni sono oggi così censiti al N.C.T. del Comune di Modica:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1	A	62	727	FICO INDIA	2	164 mq	€ 1,23	€ 0,55

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
2	A	62	732	FICO INDIA	2	110 mq	€ 0,82	€ 0,37

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
3	A	62	736	FICO INDIA	2	220mq	€ 1,65	€ 0,74

dati impianto meccanografico 29.10.1985

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificati catastali storici per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T46285/2024, T47016/2024 e T47790/2024 del 02.07.2024 **(L2_All. C)**.

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di MODICA (RG) Foglio 62 p.lle 727, 732 e 736

Dall'impianto meccanografico del 29.10.1985 al 26.05.2009 il terreno è in ditta:

- [redacted] nato a Modica (RG) il 14/07/1927
  Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dal 26.05.2009 al 26.05.2009 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26.05.2009 – UU Sede MODICA (RG) REGISTRAZIONE Volume 9990 n.408 registrato in data 24.05.2010 – SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n.4146.1/2010 – Pratica n. RG0144529 in atti dal 26.05.2010

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato
  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]
  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]
  Diritto di: Proprietà per 2/9

- [redacted]
  Diritto di: Proprietà per 3/9

Dal 26.05.2009 TESTAMENTO OLOGRAFO del 26.05.2009 – Pubblico ufficiale [redacted] sede MODICA (RG) REPERTORIO n.1651 – UU Sede di MODICA (RG) Registrazione Volume 9990 n.89 registrato in data 28.09.2020 - SUCCESS. TESTAMENTARIA [redacted] Voltura n.3974.7/2020 – Pratica n. RG0031082 in atti dal 02.10.2020

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato
  Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: immobili attuali – Comune di Modica (RG) Foglio 62 p.lla 727, 732, 736

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

Dal 29.10.1985 impianto meccanografico i terreni sono censiti al Foglio 62 Particelle 727. 732 e 736 del Comune di Modica (F258) (RG)

I beni sono lui pervenuti in forza della Successione devoluta per disposto di Legge di [redacted] presentata presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio territoriale di Modica il 28.09.2020, registrata al n. 89 volume 9990 e trascritta presso L'ufficio provinciale - territorio Servizio di pubblicità immobiliare con Nota di Trascrizione Registro generale 16109 Registro particolare 11703 del 31.12.2020; i cespiti in causa sono indicati come immobile n.7. **(L2_All. D)**.

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T69937 e T71474 del 02.05.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 02/01/1989 al 02/05/2025: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 30/04/2025 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili Foglio 0062 particelle 00727, 00732 e 00736 Comune di Modica (RG) Catasto Terreni **(L2_All. E):**

- TRASCRIZIONE del 13/08/2020 – Registro Particolare 6957 Registro Generale 9625

  Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1197/2020 del 02/07/2020

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n.2908 del 05/08/2021 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE del 31/12/2020 - Registro Particolare 11703 Registro Generale 16109

  Pubblico ufficiale MODICA Repertorio 89/9990 del 28/09/2020

  ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 5482 Registro Generale 7699

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 967/2024 del 04/04/2024

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I terreni oggetto di CTU insistono sul territorio del comune di Modica. Nel vigente strumento urbanistico ricadono nelle zone agricole, normate dall'art.52 Zone E (E1, E2) – agricole, e comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

Art.35 Zona E1 - *Agricola normale*

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il dritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze posso essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo specifiche indicazioni.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'area in questione, è inserita in un contesto panoramico ed ambientale nei pressi dell'abitato di Modica. **(FO_L2_01)**

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio e si presentano incolti e infestati da erbacce spontanee, sebbene di tipo colturale FICO INDIA. La forma geometrica dei terreni mostra una buona regolarità dei confini, delimitati da muretti in pietra posata a secco, tipici della zona. **(FO_L2_02 – FO_L2_03 - -FO_L2_04 – FO_L2_05 – FO_L2_06 – FO_L2_07 – FO_L2_08)**

Hanno accesso esclusivamente da via Fontana e non sono agevoli da raggiungere.

La limitata superficie, la difficoltà di accesso e la forma dell'appezzamento impediscono qualunque ipotesi di sfruttamento diverso da quello attuale.

- **STIMA DEL CESPITE**

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene; quindi nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive. Per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare il metodo del valore di comparazione o di confronto che è un metodo idoneo e comunemente adottato nelle stime di strutture simili. METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE – di confronto. Allo scopo sono stati reperiti terreni similari oggetto di trasferimento di diritti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b

(vendite all'asta e/o compravendite). In relazione al divario 4 di qualità, l'ubicazione, lo stato conservativo, la viabilità, la disponibilità di parcheggi, le infrastrutture, i servizi, e considerando il valore attuale e di trasformazione dell'immobile ed il grado di commerciabilità degli stessi e le condizioni estrinseche ed intrinseche dello stesso e della zona circostante, si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Prendendo in considerazione tutti questi fattori si ottiene che il valore dell'immobile è di €/mq 3,00, di conseguenza si formula quanto segue:

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Terreno	Mq. 494,00	€./mq 3,00	€. 1.482,00
		TOTALE	**€. 1.482,00**

Per un totale di €. 1.482,00 (euro millequattrocentoottantadue/00).

Diconsi Euro millequattrocentoottantadue /00

- **Conclusioni**

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

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. VINCENZO GIAVATTO

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAVATTO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d62849e6d66056a6951420d209e1a2b