

Tribunale Ordinario di Ragusa

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **Procedura Esecutiva Immobiliare** - iscritta al **N. 417/2016/E.I.**

Promossa da: **BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA**

contro: c.gi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX

Giudice
della

Esecuzione: dott. **Rapisarda Gilberto Orazio** (sostituito Giudice Maggioni Claudio)
(Ud. 22/05/2017)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario:

1. Premessa
2. Quesiti del Giudice
3. Operazioni Peritali
4. Risposte ai quesiti del Giudice
5. Conclusioni

Il C.T.U. :

(Geom. Paolo Giunta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Nell'udienza del 22/05/2017, notificata con PEC il 23/05/2017, il sottoscritto geom. Giunta Paolo, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di questo Tribunale, è stato nominato quale C.T.U. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 417/2016 del R.G., promossa dalla Banca Popolare di Ragusa contro i signori XXXXXX e XXXX XXXXXXXX. Nella stessa udienza il Giudice ha nominato l'Avv. Gaspare Abbate, quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati.-

In data 16/06/2017 il sottoscritto C.T.U. ha accettato l'incarico conferitogli, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

2. QUESITI DEL GIUDICE

Preso atto del decreto di nomina, il sottoscritto è venuto a conoscenza dei quesiti formulati dal G.I., nei termini che qui di seguito si espongono:

A) *provvedere, in accordo con il custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/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, dalla data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);*

B) *esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - 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

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;

d. le note di trascrizioni 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

e. la sussistenza di diritti di proprietà (specificando 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;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, 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; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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 di 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*

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.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*
- c. per accertare lo stato di conservazione*
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile*
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;*

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

- a. l'ammontare medio delle spese condominiale 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.)*
- 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 (lotti 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 comune, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno 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;

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;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);



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.*

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)*

g) *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.*

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;*

l) *motivato parere, nel caso di pignoramento della 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);*

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

k) *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno*



30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività per attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richiesta di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositare da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonchè prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalla parti o dal G.E.;

Nella stessa udienza, il Giudice Maggioni Claudio, sostituito successivamente dal Giudice Rapisarda Giliberto Orazio, fissava per il giorno 27/02/2018 l'udienza per l'audizione delle parti e stabiliva il deposito della presente Relazione di stima, 30 gg. prima dell'udienza.

Pertanto, il termine entro il quale il sottoscritto C.T.U. deve trasmettere la presente Relazione tecnica di consulenza d'ufficio, alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ragusa, è il giorno **28/01/2018**.

Entro tale termine sarà inviata copia della suddetta Perizia anche alle parti, ovvero ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta elettronica certificata, quando ciò non è possibile a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Il sottoscritto interverrà in ogni caso all'udienza del 27/02/2017 per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dalle parti o dal G.E. -



3. OPERAZIONI PERITALI

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche ed estimative richieste, nel corso delle quali è stata formata ed acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente Perizia tecnica di stima:

- All. 1. verbali di sopralluogo;
- All. 2. acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- All. 3. acquisizione dei titoli di proprietà;
- All. 4. acquisizione di ispezioni ipotecarie;
- All. 5. acquisizione di documentazione urbanistica;
- All. 6. rilievi fotografici;
- All. 7. consultazione valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- All. 8. Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- All. 9. acquisizione certificati anagrafici e di stato civile di tutti gli occupanti;
- All. 10. attestazione dell'Agenzia delle Entrate.-

Nel prosieguo, quindi, si riferirà in merito ai quesiti formulati dal Giudice della dell'esecuzione.-

4. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

A) comunicazione alle parti della nomina del CTU, in accordo con il custode, e della data di inizio delle operazioni peritali.

Al fine di esplicitare le operazioni peritali, ho convocato le parti a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento e con P.E.C per il giorno 21/06/2017 alle ore 18.00 presso gli immobili oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare, iniziando le medesime operazioni dal terreno situato nel territorio del Comune di Ispica (RG) nella c.da Marina-Marza.

Sui luoghi non sono stati rinvenuti i debitori, pertanto eravamo presenti solo il sottoscritto ed il custode giudiziario, l'Avv. Gaspare Abbate, come si evince dal relativo verbale di sopralluogo in pari data (*vedi Allegato I*).

Le suddette operazioni peritali, pertanto, sono state iniziate entro il termine di 30 gg. dalla data dell'udienza del 22/05/2017, così come disposto dal G.E.-

Successivamente al suddetto sopralluogo, sempre previa comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento e con P.E.C., è stato effettuato ulteriore sopralluogo in data 18/07/2017 alle ore 18.00, unitamente al custode giudiziario, presso altro immobile oggetto di pignoramento, sito in Modica nella via XXXXXXXX n.XX, alla presenza questa volta dei signori proprietari, ovvero i c.gi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX.

Con ulteriori sopralluoghi in data 25/07/2017 sono stati completati le operazioni peritali relativamente all'immobile di via XXXXXXXXXXXX n.XX nel Comune di Modica, ed infine in data 09/09/2017 sono state completate anche le operazioni relative all'immobile ubicato nel Comune di Ispica in c.da XXXXX-XXXXXXXX, così come annotato nei relativi verbali di sopralluogo (*vedi Allegato I*).-



B) verifiche dei dati relativi all'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale.

Per verificare i titoli di proprietà e per accertare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, mi sono recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa al fine di effettuare le necessarie visure ipotecarie, invece presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa ho verificato i dati catastali.

Unitamente al custode giudiziario e sulla scorta dei documenti rinvenuti sono state effettuate le seguenti verifiche.

- a) I documenti agli atti di cui sopra sono completi ed idonei.
- b) I beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari risultano esattamente e correttamente individuati.
- c) I dati catastali effettivamente risultanti dei beni pignorati, di seguito elencati, risultano corrispondenti alle certificazioni catastali ed a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

A) Catasto Terreni del Comune di Ispica al F.83 p.lla 1944 (derivata dalla p.lla 1759) con qualità pascolo arb. cl. 1[^], estesa are 2.85 – reddito dominicale €. 0,52, intestata a XX XXX XXXXXX, nato a XXXXX il XX, proprietario per 1/1 bene personale;

B) Catasto Fabbricati del Comune di Modica F.46 p.lla 1368 sub.3 (derivata dalla 508 sub.3) via XXXXXX n.XX piano T. categ. A/4 cl. 4[^] vani 4,5 superficie catastale mq.75, escluse aree scoperte mq.74 – rendita catastale €. 185,92; **F.46 p.lla 1368 sub.4** (derivata dalla 508 sub.4) via XXXXXX n.XX piano 1° categ. A/4 cl. 2[^] vani 2 superficie catastale mq.51, escluse aree scoperte mq.41 – rendita catastale €.59,91; **F.46 p.lla 1368 sub.5** (derivata dalla 508 sub.1) via XXXXX n.XX piano T categ. C/6 cl. 9[^] consistenza mq.11, superficie catastale mq.11 – rendita catastale €.29,54; le n.3 unità immobiliari sopra citate sono intestate nelle visure catastali a XX XXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX-XX-XXXX proprietario per 1/2, e XXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX proprietaria per 1/2 (vedi Allegato 2)-

Da una attenta consultazione in merito al titolo di proprietà (atto di vendita) rep. N. 71557 del notaio G. R. Pulino da Modica in data 15/03/2001 e registrato a Modica al N. 933 il 04/04/2001 (vedi Allegato 3) si è riscontrato che la ditta intestataria della u.i. riportata in catasto fabbricati al F.46 p.lla 1368 sub.3, alla data odierna, non è corrispondente al titolo di proprietà sopra citato; in virtù del suddetto titolo infatti la intestazione corretta è di 3/8 ciascuno in piena proprietà ai coniugi XX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXX, di ulteriore quota pari a 1/8 ciascuno in nuda proprietà sempre ai coniugi XX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, mentre l'usufrutto per la quota di 2/8 è in favore del sig. XXXX XXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (fratello della signora XXXXXX XXXXXXXX).

Per quanto sopra riscontrato è necessario presentare apposita segnalazione, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, al fine di correggere la intestazione catastale della suddetta u.i.-



d) In riferimento ai beni sopra indicati si riportano di seguito le note di trascrizioni ed i titoli di trasferimento:

- terreno sito in c.da XXXXX-XXXXX, tenere del Comune di Ispica, è pervenuto al sig. XX XXXX XXXX per atto di nazione del 30/01/2009 presso notaio G. Terranova da Modica rep. 80627, trascritto il 26/02/2009 al numero 4505 del Registro Generale e al n.2698 del Registro Particolare, da potere di XXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, alla quale, a sua volta, era pervenuto per atto di compravendita del 26/01/2004 ricevuto dal Notaio G. Ferro da Scicli rep. 29714, trascritto il 20/02/2004 ai nn. 3096/1925 da potere di XXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX al quale era pervenuto, in maggiore estensione, per successione della propria madre XX XXXX XXXX, fu Raffaele, deceduta il 13/10/1995 (den. N.42 vol. 3181 uff. reg. Catania), non trascritta;

- immobile sito nel Comune di Modica, in via Toscanini n.31, costituito da un piano terra e primo, adibiti ad abitazioni e garage, dei quali sono pervenuti a XXXXX XXXXXXXX in comunione legale dei beni con il marito XX XXXX XXXXX, relativamente alla p.lla 1368 sub.5 (derivata dalla 508 sub.1) ed alla 1368 sub.4 (derivata dalla 508 sub.4), per atto di donazione del 11/12/1991 ricevuto dal notaio G. R. Pulino da Modica rep. 65090, trascritto il 02/01/1992 ai nn.ri 15/15, da potere di XXXXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, mentre ad entrambi i coniugi è pervenuta la p.lla 1368 sub.3 (derivata dalla 508 sub.3) per la quota di 3/8 ciascuno in piena proprietà e di 1/8 ciascuno in nuda proprietà con atto di compravendita del 15/03/2001 ricevuto dal Notaio G.R. Pulino da Modica trascritto il 20 marzo 2001 ai nn. 4758/3988, da potere di XXXXX XXXXXXXX nato a Modica il XX dicembre XXXX, XXX XXXXXXXX nato a XXXX il XX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX il X XXX XXXX (che hanno ceduto ciascuno 1/4 di piena proprietà) e XXXX XXXXXXXX nato a XXXX l'X novembre XXX (che ha ceduto 1/4 in nuda proprietà), a loro volta avevano ricevuto la p.lla 508 sub.3 (oggi p.lla 1368 sub.3) per 1/4 ciascuno in piena proprietà per successione testamentaria a XXXX XXXXXXXX nato a XXXXX il X agosto XXXX, giusta verbale di pubblicazione del testamento del 2 luglio 1998 rep. N. 69955 trascritto il giorno 01 agosto 1998 ai nn. 9853/7988 e den. di succ. n. 86 vol. 248 reg.ta il 5 febbraio 1999 trascritta il 2 giugno 2000 ai nn. 8470/6817;

gli immobili acquistati come si è detto sono stati assoggettati a modifiche di ampliamento e frazionamento che hanno portato alla intestazione catastale per 1/2 ciascuno degli immobili attualmente come sopra descritti ai due coniugi, mentre non si reperisce nei registri immobiliari e/o in catasto l'acquisto dell'usufrutto e/o il consolidamento dello stesso alla nuda proprietà a favore dei due coniugi per la p.lla 1368/3 derivata dalla 508 sub 3.

Non esistono servitù, vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) e iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e) In merito alla sussistenza dei diritti di comproprietà dei beni soggetti ad esecuzione immobiliare si riferisce quanto segue:



- si è riscontrata la sussistenza di diritti di comproprietà nell'immobile sito nel Comune di Modica in via XXXX n.XX, ovvero le unità immobiliari che lo costituiscono sono di proprietà dei c.gi XX XXX e XXXX per la quota di 1/2 ciascuno per quanto riguarda i sub.4 e sub.5 mentre per il sub.3 è riservato l'usufrutto per la quota di 2/8 del sig. XXX XXXXX; ciascuna rispettiva quota di proprietà è gravata dalla trascrizione n.15455/10423 del 11.11.2016 come menzionato nel verbale di pignoramento Immobili dell'Uff. Unep presso il Tribunale di Ragusa.

f) sugli immobili sopra descritti al punto c) dal ventennio anteriore al verbale di pignoramento del 11/11/2016 ed a tutto il 08/01/2018 vi gravano le seguenti formalità a carico:

- iscrizione n. 1653/365 del 02/02/2011 ipoteca legale della Serit Sicilia s.p.a. di Ragusa del 26/11/2010 rep. 21012, per la complessiva somma di €. 72.410,72 di cui €. 35.205,36 sorte capitale, in favore della Serit Sicilia s.p.a. di Ragusa e contro Di Rosa Giorgio sopra menzionato su 1/1 terreno di cui alla lettera A); su 1/2 Foglio 46 p.lla 508/3 (oggi 1368/3) e su quota indivisa di altri immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto;

- iscrizione n. 5106/918 del 19/04/2016 di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 24/02/2016 rep. 4683 per un montante di €. 39.800,00 ed un capitale di €. 23.485,69 in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro XX XXX XXXX suddetto su 1/1 immobile lettera A) e per 1/2 immobili lettera B);

- iscrizione n. 12285/2178 del 02/09/2016 ipoteca legale del 23/08/2016 rep. 1551, per la complessiva somma di €. 137.859,06 di cui €. 68.929,53 sorte capitale, in favore della RISCOSSIONE SICILIA spa di Ragusa e contro XX XXX XXXX sopra menzionato su 1/1 terreno di cui alla lettera A) e quota di 1/2 immobili lettera B);

- trascrizione n.15455/10423 del 11/11/2016 Verbale di Pignoramento Immobili dell'Uff. Unep presso il Tribunale di Ragusa notificato il 15/10/2016 rep. N. 3978, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro XX XXX suddetto su 1/1 immobile lettera A) e contro di XXXX XXX per 1/2 ciascuno immobile alla lettera B) (*vedi Allegato 4*).

L'unico trasferimento avvenuto per causa di morte nell'ultimo ventennio, risulta trascritto con relativa pubblicazione del testamento, al numero di repertorio n.86/248 del 05.02.1999 (*vedi Allegato 4*).

C) verifiche della regolarità edilizia ed urbanistica.

Dai controlli effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso gli uffici tecnici del Comune di Ispica e del Comune di Modica, risulta quanto segue:

- a) - nel terreno sito nel Comune di Ispica, in c.da Marina-Marza, si è constatato la esistenza di un fabbricato adibito a civile abitazione stagionale per il quale, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune (*vedi Allegato 5*), non esiste nessun titolo autorizzativo e nessuna richiesta di condono o sanatoria;



- in merito invece al fabbricato di Modica, sito in via XXXX n.XX, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio competente, si è constatato che l'edificio è stato realizzato in virtù del Nulla Osta del 04/05/1968 in testa alla ditta XXX XXXXX, e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio N.4910, da parte del sig. XX XXXX XXXX, richiesta di sanatoria prot. N.1408 del 14/02/1995 ai sensi della L.724/94, in merito a delle opere realizzate abusivamente che riguardano la copertura della terrazza, ovvero l'ampliamento della unità immobiliare, situata al piano 1°, adibita a civile abitazione (vedi Allegato 5);
- b) solo per il fabbricato sito nel Comune di Modica esiste la certificazione di abitabilità (vedi Allegato 5);
- c) in merito ai costi di eventuali sanatorie si precisa che:
- per la porzione a piano 1° del fabbricato sito in via Toscanini n.31 nel Comune di Modica, sub.4, interessato da domanda di condono, si è constatato che non risulta ancora rilasciato il Permesso Edilizio in Sanatoria in quanto è subordinato al versamento degli oneri a conguaglio non ancora pagati dalla ditta proprietaria. Come si evince dalla Certificazione dell'ufficio urbanistico del Comune di Modica, rilasciata in data 26/10/2017, a seguito della richiesta effettuata dal sottoscritto C.T.U., i versamenti effettuati sono parziali, infatti dalla consultazione del fascicolo relativo alla pratica edilizia in sanatoria si è constatato che c'è ancora da pagare, a conguaglio degli oneri concessori, un importo di €. 159,68 alla data del 23/03/2015, così come è stato notificato alla ditta proprietaria da parte del Comune di Modica (vedi Allegato 5). Per la definizione della suddetta pratica in sanatoria è necessario anche l'aggiornamento degli atti catastali relativamente alla parte abusivamente realizzata. Pertanto al sottoscritto, tenendo conto degli oneri da versare a conguaglio e dei relativi interessi maturati, dei diritti al rilascio e delle spese di trascrizione da versare al Comune di Modica, delle spese tecniche, sembra giusto ipotizzabile un costo complessivo pari a circa €. 2.000,00.
- d) non si è riscontrato nessun tipo di obbligazione derivanti da convenzioni urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
- e) non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni.

D) verifiche vincoli ex D.Lgs 42/2004.

Si è accertato che in tutti gli immobili pignorati non esiste nessun tipo di vincolo paesistico, idrogeologico, forestale, storico-artistico, di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004.

E) accesso, con l'assistenza del custode, agli immobili pignorati.

In riferimento al quesito in oggetto si espone quanto segue in merito ai punti

a. b. c. :

al fine di esplicitare i punti sopra indicati sono stati effettuati i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento nelle date del 21/06/2017 ed il 09/09/2017 nel terreno situato nel Comune di Ispica (RG), nella c.da XXXX, e



nelle date del 18/07/2017 e 25/07/2017 presso l'immobile sito in via XXXX n.XX nel Comune di Modica, per verificare la consistenza, l'esatta identificazione, per trarre gli elementi necessari per fare una descrizione degli stessi, sono state anche scattate delle foto, effettuato misurazioni, ed infine si è accertato anche il loro stato di conservazione (vedi Allegato 1 e Allegato 6);

d. le verifiche effettuate per la corrispondenza ai progetti depositati in Comune ed alle schede catastali hanno riportato le seguenti considerazioni:

- per il terreno sito in c.da XXXX-XXX nel Comune di Ispica, ove si è accertata la esistenza di un fabbricato adibito a civile abitazione (vedi Allegato 6), non è stato rinvenuto nessun progetto depositato in Comune, pertanto allo stato attuale lo stesso risulta totalmente abusivo, inoltre dalla consultazione degli archivi catastali non si è riscontrata la esistenza di nessuna scheda catastale in merito, infatti risulta annotata solo la particella al catasto terreni del Comune di Ispica, censita al F.83 p.lla 1944, qualità pascolo arborato di 1[^], are 285,00 (vedi Allegato 2);

- per l'immobile adibito a civile abitazione sito in Modica in via XXXX n.XX, come già sopra descritto sono stati rinvenuti i progetti relativi al Nulla Osta ed alla domanda di Condono edilizio (vedi Allegato 5), che riportano la corrispondenza tra lo stato di fatto e la suddetta documentazione ad eccezione:

1. della porzione di appartamento del piano 1° di via XXXXX n.XX nel Comune di Modica (vedi Allegato 6), oggetto di richiesta di sanatoria, di mq. 41.60 di superficie utile e per un volume abusivo di mc. 142.80, che non è stato ancora rilasciato dal Comune di Modica il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria né tanto meno è stato eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale e della relativa consistenza, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, e pertanto risulta ancora annotata in catasto solo come superficie scoperta, ovvero terrazza annessa all'appartamento del piano 1°, così come si evince dalla relativa scheda catastale della u.i.u. censita al F. 46 p.lla 1368 sub.4 via XXX n.XX, piano 1° categ. A/4 cl. 2[^] vani 2 superficie catastale mq.51 escluse aree scoperte mq.41 – rendita catastale €.59,41 (vedi Allegato 2);

2. delle modifiche eseguite abusivamente nella u.i.u. censita al F. 46 p.lla 1368 sub.5 via XXXXX n.XX piano T, categoria C/6, che riguardano il vano non più adibito a garage, come da progetto autorizzato e visura catastale, ma bensì adibito a locale cucina (vedi Allegato 6), con difformità della destinazione d'uso, del prospetto dell'immobile in seguito alla modifica dell'apertura di via XXX che è stata ridimensionata rispetto a quella originaria, inoltre per modifiche interne non autorizzate relative alla realizzazione di un piccolo servizio igienico e di un solaio intermedio che ha consentito di ricavare, sopra al vano già descritto, un piccolo locale accessorio con accesso diretto dal vano scala, della superficie di mq. 11,00 (vedi Allegato 6);

3. della esistenza di un vano interrato adibito a piccolo locale taverna, della superficie di mq. 25,00 circa, annesso al vano cucina sopra descritto (ex garage), del quale non vi è nessun riscontro negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta del 04/05/1968, ma tuttavia il Comune di Modica ne ha legittimato la sua esistenza nel Certificato di



Abitabilità dell'immobile in oggetto, rilasciato in data 08/01/1971, dove la consistenza dello stesso risulta essere menzionata come locale di sgombero annesso al garage (vedi Allegato 5); dalla consultazione della documentazione catastale relativa alla u.i.u. censita al F. 46 p.lla 1368 sub.5 via XXX n.XX piano T, categoria C/6, il suddetto vano interrato non è menzionato e non è rappresentato nella relativa planimetria catastale (vedi Allegato 2), pertanto necessita di essere censito;

e. verifica dello stato di possesso/godimento dei soggetti occupanti.

- il terreno di c.da XX XXXX nel Comune di Ispica risulta, al momento del sopralluogo del 09/09/2017 così come da relativo verbale, occupato dalla signora XXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXX, che dichiara di possedere l'immobile (terreno e fabbricato abusivo) in forza di un preliminare di vendita (non registrato). La signora Iozzia Angela afferma inoltre che non è stato ancora stipulato il relativo rogito notarile ed il signor XX XXX XXX, anch'egli presente al sopralluogo, ne da conferma (vedi Allegato 1 e Allegato 10);

- il fabbricato di via XXX n.XX, in Modica, come da verbale del 18/07/2017 risulta occupato nel modo seguente:

1. parte del piano terra e del piano primo è utilizzato come abitazione principale dagli esecutati e dai figli, XX XXX nato il XX.XX.XXXX a XXXX e XX XXX XXXX nato a XXX il XX.XX.XXX, ovvero i sub.4 e sub.5 (vedi Allegato 1 e Allegato 9);

2. il sub.3, ovvero l'appartamento al piano terra, è invece occupato dal sig. XXX XXX, nato a XXX il XX/XX/XXX (vedi Allegato 1 e Allegato 9), in forza di riserva di usufrutto risultante dall'atto di vendita, della propria quota di immobile, del 15/03/2001 del Notaio G. R. Pulino da Modica rep. N. 71557 e registrato a Modica al N. 933 il 04/04/2001 (vedi Allegato 3);

f. agli esecutati e agli occupanti, come è stato già dichiarato nel verbale di sopralluogo edatto dal sottoscritto unitamente al custode giudiziario (vedi Allegato 1), sono state fornite tutte le informazioni necessarie sul processo esecutivo avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata, a norma dell'art. 569 c.p.c., potranno depositare, presso la cancelleria del Tribunale di Ragusa, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c. contestualmente versando un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti in essere. Inoltre si sono avvisati gli esecutati e gli occupanti privi di titolo che verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

F) accertamento presso l'amministrazione condominiale.

Si è accertato che in tutti gli immobili pignorati non esistono amministrazioni condominiali.

G) verifiche presso l'Agenzia delle Entrate dei titoli dei terzi occupanti.

- dell'immobile sito in c.da XXXX-XXX nel Comune di Ispica, da verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato nessun preliminare di compravendita tra il signor XX XXX e la signora XXXXXXXXXXXXX, come si evince dall'attestazione rilasciata in 17/01/2018, prot. n. 2018/3287 dall'Ufficio Territoriale di



Modica (*vedi Allegato 10*);

H) verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

- a. da verifiche dei RR.II. non esiste nessuna altra causa pendente oltre a quella in oggetto;
- b. non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in quanto non vi è separazione tra i coniugi comproprietari (*vedi Allegato 9*);

I) relazione di stima degli immobili pignorati..

In considerazione della natura intrinseca dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividerli nei seguenti lotti:

LOTTO n.1 : terreno in c.da XXXXXX-XXX, nel Comune di Ispica:

- a. stacco di terreno sito in c.da XXXXX XXXX, tenere del Comune di Ispica, censito al Catasto Terreni del Comune di Ispica al **F.83 p.lla 1944** (derivata dalla p.lla 1759) con qualità pascolo arb. cl. 1[^], estesa are 2.85 – reddito domenicale €. 0,52, confinante a nord con proprietà di XXX, a sud con proprietà di XXXX, ad est con proprietà XXXX-XXX ed a ovest con stradina privata di accesso (*vedi Allegato 2*);
Il diritto pignorato del suddetto bene è la piena proprietà 1/1 del sig. XXXXX XXXX;
- b. la superficie complessiva del terreno è di mq. 285,00 comprensiva anche della parte relativa alla porzione di stradina di accesso. Nel suddetto terreno è stato costruito un fabbricato abusivo, adibito a civile abitazione stagionale, della superficie coperta di mq. 62,00 e volume edificato di mc. 148,80, con annessa veranda di mq. 19,00 circa e la restante superficie di mq. 201,00 è destinata ad area scoperta adibita a parcheggio e giardino.
- c. l'immobile è occupato da terzi ovvero dalla signora XXX XXXXX, nata a XXX il XX/XXX/1977, che ha dichiarato di occupare l'immobile (terreno e fabbricato abusivo) in forza di un preliminare di vendita (non registrato) sottoscritto in data 08/05/2008 con il signor XXX XXXX. La signora XXXX XXXXX ha affermato inoltre che non è stato ancora stipulato il relativo rogito notarile, e da ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun tipo di contratto registrato che riguarda il suddetto bene (*vedi Allegato 1 e Allegato 10*);
- d. non si sono riscontrate nessun tipo di esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale;
- e. non si è riscontrata la esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, riguardanti iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento ect.;
- f. - per il fabbricato ricadente nel terreno in oggetto di pignoramento non è stato rinvenuto nessun progetto depositato in Comune (*vedi Allegato 5*), pertanto allo stato attuale lo stesso risulta totalmente abusivo, di conseguenza non esiste nessuna dichiarazione di agibilità; in merito alle potenzialità edificatorie del bene si fa presente che trattasi di un piccolo stacco di terreno, della superficie complessiva di mq. 285,00,



in zona E (prevalenti attività agricole) sottozona E3, come si evince dal relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/12/2017 dal Comune di Ispica (vedi Allegato 5), con densità edilizia fondiaria complessiva non superiore a mc/mq 0.03, e pertanto è da considerarsi irrisoria e non sufficiente alla regolarizzazione del fabbricato abusivo sopra citato:

- superficie lotto = mq. 285,00

- indice di fabbricabilità = 0.03 mc/mq

- volume realizzabile = mq. 285,00 x 0.03 mc/mq = mc. 8,55

- volume realizzato abusivamente = mq. 62,00 x 2,40 = mc. 148,80

VOLUME EDIFICATO ABUSIVAMENTE > VOLUME AMMISSIBILE

mc. 148,80 > mc. 8,55

- non è stato previsto nessun costo di sanatoria relativamente al fabbricato costruito abusivamente in quanto la normativa urbanistica vigente non consente la regolarizzazione dello stesso;

g. non è stato possibile redigere l'attestazione di prestazione energetica in quanto trattasi di fabbricato abusivo e non accatastato, pertanto è da considerarsi solo il terreno.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- stacco di terreno agricolo, sito in c.da XXX XXXX nel Comune di Ispica, ubicato a soli mt. 500,00 dalla fascia costiera ispicese; la superficie catastale del suddetto terreno è di are due e centiare ottantacinque (mq. 285,00), confinante con proprietà XXX XXXX, con l'asse della stradella privata d'accesso che si diparte da via XXX XXXX e con terreno di proprietà XX XXX XXX. La zona ove è ubicata il bene è prevalentemente edificata da fabbricati ad uso abitativo stagionali, vista la vicinanza con il mare, pertanto esula dalla zona agricola vera e propria. Il terreno è delimitato da un muretto in blocchi di cemento e da un cancello in ferro scorrevole; all'interno dello stesso è presente una parte adibita a parcheggio, con massetto in calcestruzzo e pavimentazione in scaglie di pietra, una parte a giardino e la restante porzione è occupata dal fabbricato abusivo (vedi Allegato 6);

- per la determinazione del valore commerciale del suddetto bene si è ritenuto opportuno eseguire un solo metodo di stima, in modo da pervenire al valore di mercato più probabile.

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetica o comparazione:

“Stima sintetica in base ad uno dei parametri tecnici, e cioè a metro quadrato di superficie, assumendo i corrispondenti prezzi di mercato (€ Tot/mq) correnti in zona”.-

Sulla base degli elementi acquisiti in seguito ad una accurata indagine sulle recenti compravendite di altri immobili similari ricadenti nella zona in questione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche (ovvero del muretto di recinzione, della pavimentazione, del cancello, ect.) ed estrinseche (zona della fascia costiera ispicese, servizi, ect.) dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto nel valutare il terreno descritto nel Lotto n.1 in **€ 30,00** (dicansi euro trenta/00) al metro quadrato di superficie.



Pertanto:

- Terreno sito in c.da XXXX XXXX = mq. 285,00 x €/mq. 30,00 = €. 8.550,00.

Il valore dell'immobile è dunque stimato in €. 8.550,00. A questo valore bisogna detrarre il costo della demolizione del fabbricato abusivo, compreso il trasporto e lo smaltimento del materiale di risulta, per il quale si è quantificato un importo complessivo di circa €. 3.200,00 a corpo.

€. 8.550,00 – 3.200,00 = €. 5.350,00

- considerato che la quota pignorata è la piena proprietà, ed applicando l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri, si ottiene il valore definitivo che è di:

€. 5.350,00 - 15% = €. 4.547,50

- i. il valore finale del bene relativo al **LOTTO n.1** è di €. 4.547,50 al netto di tutte le decurtazione e correzioni, che arrotondato per difetto in cifra tonda è di **€. 4.500,00**.
- l. visto che il suddetto bene è stato pignorato nel suo insieme e vista l'esigua consistenza non si ritiene sia necessario esprimersi in merito alla sua comoda divisibilità;
- j. si allegano alla presente le relative n.2 foto con scatti dell'esterno del lotto e n.4 foto con scatti dell'interno del terreno (*vedi Allegato 6*).

LOTTO n.2 : appartamento P.T. in via XXXXXX n.XX, nel Comune di Modica:

- a. trattasi di appartamento a piano terra, facente parte dell'immobile sito in via XXX n.XX nel Comune di Modica, censito al Catasto Fabbricati al al **F.46 p.lla 1368 sub.3** (derivata dalla 508 sub.3) categ. A/4 cl. 4[^] vani 4,5 superficie catastale mq.75, escluse aree scoperte mq.74 – rendita catastale €185,92; detto appartamento è confinante a nord con la via XXXX e con vano cucina (ex garage), a sud con proprietà XXXX, ad est con proprietà XXXXXXXX e con vano scala condominiale, infine ad ovest con via Cimarosa (*vedi Allegato 2*). Il diritto pignorato del suddetto bene è quello di 3/8 ciascuno in piena proprietà agli esecutati, di ulteriore quota pari a 1/8 ciascuno in nuda proprietà, mentre l'usufrutto per la quota di 2/8 è in favore del sig. XXXX XXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXX (fratello della signora XXXX XXXXXXX) (*vedi Allegato 3*).
- b. la superficie complessiva dell'appartamento è di mq. 75,00, escluse aree scoperte mq. 74,00, ed è suddivisa al suo interno da un ingresso, da due camere da letto, da un bagno, da un vano destinato a cucina e da un altro destinato a soggiorno. Le condizioni di manutenzione sono mediocri, la struttura portante è in muratura, le tramezzature interne sono in parte con muri divisorii in laterizi forati da cm.8 ed in parte da muri portanti di spessore cm.25; l'accesso al suddetto appartamento avviene attraverso il vano scala condominiale, che vede la presenza di n.5 gradini e che costituiscono barriera architettonica, superabile però con apposito servo scala del costo presunto di circa €. 1.000,00 (che comunque non verranno detratte dal valore di stima di seguito riportato);
- c. stato di possesso del bene:



- è occupato dal fratello di uno dei due soggetti eseguiti, ovvero XXXX XXXX, sig. XXXX XXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, in forza di riserva di usufrutto risultante dall'atto di vendita rep. N. 71557 del notaio G. R. Pulino da Modica, redatto in data 15/03/2001 e registrato a Modica al N. 933 il 04/04/2001;
- in riferimento allo stato di possesso sopradescritto si allega l'atto di vendita sopra citato (*vedi Allegato 3*) ed il certificato di residenza storico (*vedi Allegato 9*);
- d. non si sono riscontrate nessun tipo di esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale;
- e. non si è riscontrata la esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, riguardanti iscrizioni i ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento ect.;
- f. regolarità edilizia ed urbanistica e sulla dichiarazione di agibilità:
 - per il suddetto appartamento si attesta che lo stato di fatto corrisponde ed è conforme al progetto approvato giusto Nulla Osta del 04/05/1968, in testa alla ditta XXXX XXXX (*vedi Allegato 5*);
 - esiste il certificato di Abitabilità per il suddetto appartamento, rilasciato dal Comune di Modica in data 08/01/1971 (*vedi Allegato 5*);
 - il bene non ha nessuna ulteriore potenzialità edificatoria;
 - non è previsto nessun costo per la sanatoria del bene in quanto non dovuta;
- g. si è proceduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), così come da documentazione allegato alla presente perizia (*vedi Allegato 8*);
- h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
 - unità immobiliare adibita ad "abitazione", situata al piano terra dell'immobile sito in Modica nella via XXXXX civico n.XX, accessibile attraverso il vano scala (bene comune non censibile) dell'edificio. Detto appartamento oggetto di stima ha una superficie lorda di mq. 74,00, così suddivisa: ingresso di mq. 7,00, da due camere da letto rispettivamente di mq. 16,70 e di mq. 9,20, un bagno di mq. 6,20 , un vano destinato a cucina di mq. 8,00, un vano destinato a soggiorno di mq. 14,00 ed infine un cavedio di mq. 3,20 a servizio del bagno e della camera da letto più piccola. Pertanto la superficie commerciale complessiva, per il calcolo del valore di stima, è uguale a mq. 75,00 .

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con travi di fondazioni ed elevazioni in c.a., mentre gli elementi orizzontali sono in struttura mista in c.a. e laterizi; i muri di tamponamento sono dello spessore di cm. 30, mentre le tramezzature interne sono in parte con muri divisorii in laterizi forati da cm.8 ed in parte con muri portanti di spessore cm.25, regolarmente intonacate e rivestite con tonachina di colore bianco. All'interno dell'appartamento oggetto di stima risulta che lo stato di conservazione è mediocre, ovvero i diversi elementi di rifinitura che lo caratterizzano, quali pavimenti, bagno, porte interne, porte esterne risultano essere con materiali datati, ovvero risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, fine anni sessanta (*vedi Allegato 6*).



Gli esecutati hanno dichiarato, in sede di sopralluogo, che il condominio è privo di amministratore, atteso che l'intero stabile è abitato dalla stessa famiglia, dai figli e dal fratello, e pertanto autogestiscono le spese condominiali relative ai canoni elettrici, idrici ect., nonché provvedono personalmente alla pulizia della parti comuni; quindi non ci sono spese condominiali ordinarie o insolute. Non si riscontrano vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non necessita fare nessuna bonifica in merito ad eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, ovvero non esistono eventuali oneri o pesi.

- gli impianti esistenti sono funzionanti ma necessitano di intervento di rinnovamento, in quanto dopo la loro realizzazione, avvenuta alla fine degli anni sessanta, non sono stati interessati da nessun genere di adeguamento alla normativa vigente.

- per la determinazione del valore commerciale del suddetto bene si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima, in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei due valori trovati.

I due metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima sintetica o comparazione
- Stima analitica

“ Stima sintetica in base ad uno dei parametri tecnici, e cioè a metro quadrato di superficie, assumendo i corrispondenti prezzi di mercato (€ Tot/mq) correnti in zona”

Sulla base degli elementi acquisiti in seguito ad una accurata indagine sulle recenti compravendite di altri immobili simili ricadenti nella zona in questione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto nel valutare la unità immobiliare descritta nel Lotto n.2 in **€. 600,00** (diconsi euro seicento/00) al metro quadrato di superficie coperta.

La valutazione effettuata tiene conto anche dei valori consultati nelle Banche dati dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari - OMI), ovvero nello stato conservativo normale e quello più frequente in zona (vedi Allegato 7).

Pertanto:

- Appartamento in via XXXXXX n.XX, piano T = mq. 75,00 x €/mq. 600,00 = €. 45.000,00

“ Stima analitica”

La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale e servita in maniera diffusa con tutti quei servizi utili alla abitazione, dai supermercati alle officine, farmacie, alle scuole, ect.; alla luce di tali considerazioni si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di €. 2.160,00; dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

Bfn = Rpi – Spese

Le spese annue a carico del proprietario comprendono:

- la manutenzione straordinaria;



- le quote di assicurazione e di ammortamento;
- imposte, tasse e contributi.

Tutte le spese sono stimabili intorno al 30% del canone annuo, e quindi:

$$\text{Spese} = (2.160,00 \times 0.30\%) = \text{€} . 648,00$$

$$\text{Pertanto, Bnf} = 2.160,00 - 648,00 = \text{€} . 1.512,00$$

Si può assumere, per Modica, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 3,0%.

Il valore dell'immobile, mediante capitalizzazione del reddito, risulta quindi essere:

$$1.512,00 / 0.030 = \text{€} . 50.400,00$$

La media dei valori così dedotti, con i due diversi metodi di stima, è di:

$$\text{€} . (45.000,00 + \text{€} . 50.400,00) / 2 = \text{€} . 95.400,00 / 2 = \text{€} . 47.700,00$$

Il valore dell'immobile è dunque di € . 47.700,00.

Considerato che la quota pignorata del suddetto bene è la piena proprietà per 6/8 e la restante parte di 2/8 è in nuda proprietà, al valore sopra determinato si applica per la rispettiva quota il coefficiente dell'usufrutto vitalizio, come da tabella del 2017, che è pari al 50%, pertanto il valore definitivo del bene rideterminato in funzione di quanto sopra citato è :

$$\checkmark \text{ quota piena proprietà } (\text{€} . 47.700,00 \times 6/8) = \text{€} . 35.775,00$$

$$\checkmark \text{ quota nuda proprietà } (\text{€} . 47.700,00 \times 2/8 \times 50\%) = \text{€} . 5.962,50$$

$$\text{per un totale di} = \text{€} . 35.775,00 + \text{€} . 5.962,50 = \text{€} . 41.737,50$$

- applicando l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri, si ottiene il valore definitivo che è di € . 41.737,50 - 15% = € . 35.476,90

- i. il valore finale del bene relativo al **LOTTO n.2** è di € . 35.476,90 al netto di tutte le decurtazione e correzioni, che arrotondato per difetto in cifra tonda in **€ . 35.400,00.-**
- l. visto che il suddetto bene è stato pignorato nel suo insieme non si ritiene sia necessario esprimersi in merito alla sua comoda divisibilità.
- j. si allegano alla presente le relative n.2 foto con scatti dall'esterno e n.4 foto con scatti dell'interno (*vedi Allegato 6*)-

LOTTO n.3 : appartamento P.1° e locale garage a P.T. sito in via XXXXX n.XX nel Comune di Modica.-

- a. le unità immobiliari oggetto di stima consistono in un appartamento a piano primo ed un vano garage (oggi cucina) a piano terra, facenti parte dell'immobile sito in via XXXXXX n.XX nel Comune di Modica; le unità hanno un oggettivo rapporto pertinenziale e pertanto si è deciso di considerarle in un unico lotto; i suddetti beni sono censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati:
 - al **F.46 p.lla 1368 sub.4** (appartamento) via XXXXXX n.XX piano 1° categ. A/4 cl. 2^ vani 2 superficie catastale mq.51 escluse aree scoperte mq.41 – rendita catastale € .59,41 (*vedi Allegato 2*);
 - al **F.46 p.lla 1368 sub.5** (garage) via XXXXX n.XX piano T categ. C/6 cl. 9^ consistenza mq.11 – rendita catastale € .29,54 (*vedi Allegato 2*).



- L'appartamento del piano primo è confinante a nord con la via XXXX, a sud con proprietà XXXXX, ad est con proprietà XXXXX ed a ovest con via XXXXX, mentre il vano adibito oggi a cucina (ex garage) è situato al piano terra ed è confinante a nord con la via Toscanini, a sud con appartamento facente parte dello stesso immobile con nuda proprietà XX XXXX-XXX ed usufruttuario XXX XXXX, ad est con proprietà XXXXX, ad ovest con vano scala condominiale;
- il diritto pignorato dei suddetti beni è quello della piena proprietà per 1/2 ad entrambi gli esecutati (*vedi Allegato 2 e Allegato 3*);
 - l'appartamento adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Modica in via XXXXX n.XX, piano primo, ha una superficie complessiva di mq. (51,00 + 41,60) = mq. 92,60 (consistenza di vani 6);
 - il vano a piano terra adibito oggi a cucina (ex garage) ha una superficie di mq. 11,00, con comodità di ulteriore vano interrato annesso, situato in posizione retrostante, privo di aria e luce diretta, della superficie di mq. 25,00 circa, il tutto per una consistenza di vani 2 (*vedi Allegato 6*);
- b. la superficie complessiva dell'appartamento è di mq. 92,60, ed è suddivisa al suo interno da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno, da un vano destinato a pranzo-soggiorno, un cucinino con annesso locale lavanderia e doppio servizio. Le condizioni di manutenzione sono discrete, la struttura portante è in muratura, le tramezzature interne sono in parte con muri divisorii in laterizi forati da cm.8 ed in parte da muri portanti di spessore cm.25, la copertura è costituita in parte da solaio orizzontale in latero-cemento ed in parte con copertura inclinata in legno; l'accesso al suddetto appartamento avviene attraverso il vano scala condominiale, che costituisce anche una barriera architettonica superabile con apposito servo scala del costo presunto di circa €. 2.000,00 (che però non verrà detratto dal valore di stima di seguito riportato);
- c. stato di possesso del bene:
- entrambe le unità immobiliari sopra descritte sono occupate dai debitori e dai loro figli (*vedi Allegato 9*);
- d. non si sono riscontrate nessun tipo di esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sui beni, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale;
- e. non si è riscontrata la esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, riguardanti iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento ect.;
- f. regolarità edilizia ed urbanistica e sulla dichiarazione di agibilità:
- per il suddetto appartamento a piano 1° si è constatato che è stato realizzato in virtù del Nulla Osta del 04/05/1968 in testa alla ditta XXXX XXXX, e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio N.4910, da parte del sig. XX XXXX XXX, richiesta di sanatoria prot. N.1408 del 14/02/1995 ai sensi della L.724/94, in merito alle opere realizzate abusivamente che riguardano la copertura della terrazza annessa all'appartamento a piano primo, che consiste nell'ampliamento dello stesso



della superficie di mq. 41,60 e per un volume abusivo di mc. 142.80 (*vedi Allegato 5*);

- per il vano cucina (ex garage) si sono riscontrate difformità in merito alla destinazione d'uso, in quanto il vano non è più adibito a garage come da progetto autorizzato; sono state realizzate abusivamente opere che hanno modificato l'apertura del prospetto di via XXXXX, ridimensionata rispetto a quella originaria, ed inoltre modifiche interne per la realizzazione di un piccolo servizio igienico, ed inoltre la realizzazione di un solaio intermedio che ha permesso di ricavare, oltre a quanto già descritto, un altro piccolo locale accessorio, con accesso diretto dal vano scala, della superficie di mq. 11,00 circa e con altezza netta pari a mt. 1,95 (*vedi Allegato 6*);

- per il vano interrato adibito a taverna (pranzo-soggiorno), della superficie di mq. 25,00 circa, annesso al suddetto vano cucina (ex garage), il sottoscritto ha potuto constatare, da una attenta visione del fascicolo relativo alla pratica edilizia del Nulla Osta del 04/05/1968, che non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati al progetto originario, ma si attesta la sua legittimità poiché la consistenza dello stesso è stata dichiarata nel Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Modica in data 08/01/1971, menzionato come locale di sgombero annesso al garage.

- pur esistendo un certificato di abitabilità (*vedi Allegato 5*) allo stato attuale lo stesso non è più conforme allo stato di fatto, in seguito alle modifiche abusivamente apportate e sopra descritte;

- il bene non ha nessuna ulteriore potenzialità edificatoria;

- quantità dei costi necessari per la sanatoria o per la demolizione delle parti abusive:

1. in merito all'appartamento del piano primo del fabbricato sito in via Toscanini n.31 nel Comune di Modica, interessato da domanda di condono, si è constatato che non risulta ancora rilasciato il Permesso Edilizio in Sanatoria, in quanto è subordinato al versamento degli oneri a conguaglio e di ulteriori adempimenti tecnici a completamento della pratica edilizia, entrambi non ancora effettuati dalla ditta proprietaria; come si evince dalla Certificazione dell'ufficio urbanistico del Comune di Modica, rilasciata in data 26/10/2017, a seguito della richiesta effettuata dal sottoscritto C.T.U., i versamenti effettuati sono parziali e dalla consultazione della relativa pratica edilizia si è constatato che c'è ancora da pagare a conguaglio gli oneri concessori per un importo di €. 159,68 alla data del 23/03/2015, così come è stato notificato alla ditta proprietaria da parte del Comune di Modica (*vedi Allegato 5*).

Per la definizione della suddetta pratica di condono è necessario anche l'aggiornamento degli atti catastali relativamente alla parte abusivamente realizzata. Pertanto al sottoscritto, tenendo conto degli oneri da versare a conguaglio ed i relativi interessi maturati, dei diritti al rilascio e delle spese di trascrizione da versare al Comune di Modica, delle spese tecniche, sembra giusto ipotizzabile un costo complessivo pari a circa €. 2.000,00.

2. per quanto concerne le difformità e le opere abusivamente realizzate nel vano originariamente adibito a "garage" (oggi a cucina), successivamente alla sua edificazione, il sottoscritto ha constatato che non è possibile beneficiare di sanatorie e pertanto si ritiene opportuno il ripristino della consistenza originaria, a



fronte di una spesa ipotizzata per i lavori di ripristino ed ivi compreso le pratiche edilizie e per l'aggiornamento catastale del vano interrato annesso allo stesso, una cifra complessiva di euro €. 6.500,00.

g. non si è proceduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) dell'appartamento al piano primo, in quanto la suddetta u.i. necessita prima di variazione catastale, per aggiornare la consistenza attuale, mentre per il locale a piano terra non è dovuta in quanto la destinazione d'uso catastale e urbanistica è quella di garage (vedi Allegato 2 e Allegato 5);

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- unità immobiliare adibita ad "abitazione", situata al piano primo dell'immobile sito in Modica nella via XXXXX civico n.XX, accessibile attraverso il vano scala (bene comune non censibile) dell'edificio. Detto appartamento oggetto di stima ha una superficie lorda di mq. 92,60, così suddivisa:

disimpegno di mq. 3,50, da due camere da letto rispettivamente di mq. 14,50 e mq. 10,30, da un bagno di mq. 3,15 e da un vano unico destinato a pranzo-soggiorno di mq. 38,00 circa, da un cucinino di mq. 2,50 con annesso locale lavanderia e doppio servizio di mq. 4,90. Pertanto la superficie commerciale complessiva, per il calcolo del valore di stima, è uguale a mq. 93,00. Le condizioni di manutenzione sono discrete, la struttura portante è in muratura, le tramezzature interne sono in parte con muri divisorii in laterizi forati da cm.8 ed in parte da muri portanti di spessore cm.25, la copertura è costituita in parte da solaio orizzontale in latero-cemento ed in parte con copertura inclinata in legno; l'accesso al suddetto appartamento avviene attraverso il vano scala condominiale, che costituisce anche una barriera architettonica superabile con apposito servo scala del costo presunto di circa €. 2.000,00 (che però non verranno detratte dal valore di stima di seguito riportato);

- unità immobiliare adibita oggi a cucina (ex garage), situata a piano terra dell'immobile sito in Modica nella via XXXXXXXX civico n.XX, accessibile sia attraverso il vano scala (bene comune non censibile) dell'edificio sia direttamente dall'ingresso esterno autonomo prospiciente la via XXXXXXXX. Detta u.i. ha una superficie lorda di mq. 11,00, oltre al retrostante vano interrato comunicante di ulteriore mq. 25,00, per un superficie complessiva di mq. (11,00 + 25,00) = mq. 36,00.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con travi di fondazioni ed elevazioni in c.a., mentre gli elementi orizzontali sono in struttura mista in c.a. e laterizi; le tramezzature interne sono in parte con divisorii in laterizi forati da cm.8 ed in parte da muri portanti di spessore cm.25, regolarmente intonacate e rivestite con tonachina di colore bianco.

All'interno dell'appartamento oggetto di stima, risulta che lo stato di conservazione è discreto, ovvero i diversi elementi di rifinitura che caratterizzano l'appartamento, quali pavimenti, bagno, porte interne, porte esterne risultano essere con materiali di discreta qualità; lo stesso vale per il vano (ex garage) a piano terra che di fatto costituisce una pertinenza dell'appartamento sopra citato (vedi Allegato 6).



Gli esecutati hanno dichiarato, in sede di sopralluogo, che il condominio è privo di amministratore, atteso che l'intero stabile è abitato dalla stessa famiglia con i propri figli ed il fratello e pertanto autogestiscono le spese condominiali relative ai canoni elettrici, idrici ect., nonché provvedono personalmente alla pulizia della parti comuni. Pertanto non ci sono spese condominiali ordinarie o insolite. Non si riscontrano vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non necessita fare nessuna bonifica in merito ad eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, ovvero non esistono eventuali oneri o pesi.

- gli impianti esistenti sono funzionanti ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente;
- per la determinazione del valore commerciale del suddetto bene si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima, in modo da pervenire al valore di mercato più probabile, eseguendo la media dei due valori trovati.

I due metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima sintetica o comparazione
- Stima analitica

“ Stima sintetica in base ad uno dei parametri tecnici, e cioè a metro quadrato di superficie, assumendo i corrispondenti prezzi di mercato (€./mq) correnti in zona ”

Sulla base degli elementi acquisiti in seguito ad una accurata indagine sulle recenti compravendite di altri immobili simili ricadenti nella zona in questione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto nel valutare la unità immobiliare descritta nel Lotto n.3 in **€. 680,00** (diconsi euro seicentoottanta/00) al metro quadrato di superficie coperta, per quanto riguarda l'appartamento a p.1°, mentre in **€. 350,00** (diconsi euro trecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie coperta per quanto riguarda il vano cucina (ex garage) a p.T. con annesso locale interrato.

La valutazione effettuata tiene conto anche dei valori consultati nelle Banche dati dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Mercati Immobiliari - OMI), ovvero nello stato conservativo normale e quello più frequente in zona (vedi Allegato 7).

Pertanto:

- Appartamento in via Toscanini n.31, piano 1° = mq.93,00 x €/mq. 680,00 = €. 63.240,00
 - locale cucina (ex garage) = mq. 36,00 x €/mq. 350,00 = €. 12.600,00
- Sommano = €. 75.840,00

“ Stima analitica ”

La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale e servita in maniera diffusa con tutti quei servizi utili alla abitazione, dai supermercati alle officine, farmacie, alle scuole, ect.; alla luce di tali considerazioni si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di €. 3.360,00; dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:



$$Bfn = Rpi - Spese$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono:

- la manutenzione straordinaria;
- le quote di assicurazione e di ammortamento;
- imposte, tasse e contributi.

Tutte le spese sono stimabili intorno al 30% del canone annuo, e quindi:

$$Spese = (3.360,00 \times 0.30\%) = \text{€. } 1.008,00$$

$$Bnf = (3.360,00 - 1.008,00) = \text{€. } 2.352,00$$

Si può assumere, per Modica, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 3,0%.

Il valore dell'immobile, mediante capitalizzazione del reddito, risulta quindi essere:

$$(2.352,00 / 0.030) = \text{€. } 78.400,00$$

La media dei valori così dedotti è pertanto:

$$\text{€. } 75.840,00 + \text{€. } 78.400,00 = \text{€. } 154.240,00 / 2 = \text{€. } 77.120,00$$

Il valore dell'immobile stimato è dunque di €. 77.120,00; a questo valore bisogna detrarre le spese di €. 2.000,00 per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, aggiornamento schede catastali ed A.P.E. relativamente all'appartamento del piano primo ed inoltre occorre detrarre anche la spesa di €. 6.500,00 per i lavori di ripristino del vano cucina a piano terra, da riportare nelle condizioni originarie di garage, ivi comprese le spese tecniche;

- considerato che la quota pignorata è la piena proprietà, ed applicando l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri, si ottiene il valore definitivo che è di:

$$\text{€. } 77.120,00 - (2.000,00 + 6.500,00) = \text{€. } 68.620,00$$

$$\text{quindi } \text{€. } 68.620,00 - 15\% = \text{€. } 58.327,00$$

- i. il valore finale del bene relativo al **LOTTO n.3** è di €. 58.327,00 al netto di tutte le decurtazione e correzioni, che arrotondato per difetto in cifra tonda è di **€. 58.300,00.-**
- l. visto che il suddetto bene è stato pignorato nel suo insieme non si ritiene opportuno esprimersi in merito alla sua comoda divisibilità.
- j. si allegano alla presente le relative n.3 foto con scatti dell'esterno e n.9 foto con scatti eseguiti dell'interno (vedi Allegato 6).

RIEPILOGO :

LOTTO n.1	TERRENO sito in c.da XXXX XXXX, ISPICA F.83 p.lla 1944	€. 4.500,00
LOTTO n.2	APPARTAMENTO al piano T. in via XXXXX n.XX, MODICA F.46 p.lla 1368 sub.3	€. 35.400,00
LOTTO n.3	APPARTAMENTO al piano 1° e locale garage (oggi cucina) a piano T, in via XXXX n.XX, MODICA F.46 p.lla 1368 sub.4 e sub.5	€. 58.300,00

5. CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Ciò quanto dovuto in adempimento dell'incarico conferitomi.

ISPICA, li 25/01/2018

IL C.T.U.:
(geom. Paolo Giunta)

