

OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Procedura esecutiva immobiliare n. 107/2015
R.G. Es. promossa da COMMERFIDI Soc. Coop. contro Debitore
Esecutato 1 + 1.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1 – PREMESSA

Il sottoscritto ing. Angelo Petriglieri, iscritto al n. 1071 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, con studio a Modica in via Trani n. 2, a seguito di decreto del 20/10/2015, è stato incaricato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto.

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 22/10/2015. Successivamente, previo regolare avviso alle parti, è stato fissato l'inizio delle operazioni sui luoghi per il giorno 18/04/2016 con la necessità di effettuare in date successive ulteriori sopralluoghi.

In occasione dei predetti sopralluoghi, lo scrivente CTU ha eseguito un'ispezione generale dei luoghi ed effettuato contemporaneamente un rilievo metrico e fotografico, sulla base dei quali è stata redatta, in esito al mandato affidato dal sig. Giudice, la relazione di consulenza che segue.

La relazione di consulenza è corredata da: verbali di sopralluogo (all. 1), documentazione lotto A (all. 2), documentazione lotto B (all. 3), documentazione lotto C (all. 4), documentazione lotto D (all. 5), documentazione lotto E (all. 6), documentazione lotto F (all. 7), visure catastali per nominativo (all. 8).

2 - QUESITI

A) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame

degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

B) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

C) precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

D) accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;

E) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

F) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

G) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

H) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

I) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

L) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato; nella determinazione del valore, l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

M) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;

N) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

O) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

P) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;

Q) curare la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005.

3 – RELAZIONE GENERALE

Impostazione relazione di stima

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Modica (RG), a Marina di Modica e nel Comune di Pozzallo (RG).

Trattasi di beni con formazione di sei lotti di vendita così distinti:

- Abitazione di tipo economico in Modica (RG), via Modica Alta Passo Gatta n. 77, costituita da un piano terra sopraelevato e garage al piano seminterrato (Relazione **LOTTO A**);
- Abitazione di tipo popolare e garage al piano terra in Marina di Modica, frazione marinara del Comune di Modica, c.da Ciarciolo n. 20 (Relazione **LOTTO B**);
- Opificio in Modica, via Vanella 115, al piano seminterrato, piano terra e primo piano (Relazione **LOTTO C**);
- Terreno in Modica, c.da Cozzo Rotondo, esteso are 16.30. (Relazione **LOTTO D**);

- Abitazione in Pozzallo (RG), via Leonida n. 24, composta da piano terra con soppalco (Relazione **LOTTO E**);
- Abitazione in villa in Modica, via Rocciola Scrofani n. 51, composta da piano seminterrato, piano terra e primo piano, con garage al piano seminterrato (Relazione **LOTTO F**);

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, per ogni lotto individuato, risultano attualmente così censiti:

Lotto A:

Abitazione di tipo economico in Modica, via Modica Alta Passo Gatta n. 77, composta da 7 vani al piano terra e garage di mq 23 al piano seminterrato. Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 47, mappali:

- 757 sub 2, categ. A/3, z.c. 1, cl. 3, vani 7, piano T, R.C. euro 451,90;
- 757 sub 1, categ. C/6, z.c. 1, cl. 7, mq 23, piano S1, R.C. euro 43,95.

Lotto B:

Abitazione di tipo popolare in Modica, contrada Ciarciolo n.20, composta da 6,5 vani al piano terra.

Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 170, mappale:

- 702, categ. A/4, z.c. 1, cl. 5, vani 6,5, piano T, R. C. euro 315,56.

Lotto C:

Opificio in Modica, Vanella 115, al piano terra e primo piano.

Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 120, mappale:

- 487 sub 2 (costruito su suolo, individuato in catasto con il mappale 487), categ. D/1, z.c. 1, piano T-1, R.C. euro 3.382,79;

N.B. Detto immobile, nella nota di trascrizione relativa al pignoramento, oggetto della presente relazione, è erroneamente indicato con il foglio di mappa 170.

Lotto D:

Terreno in Modica, contrada Cozzo Rotondo, esteso are 16.30.

Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Modica, al foglio di mappa 100, mappale:

- 567, seminativo, cl. 4, are 16.30, R.D. euro 4,21, R.A. euro 1,68.

Lotto E:

Abitazione di tipo rurale in Pozzallo, via Leonida n.24, composta da 1,5 vani al piano terra.

Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo, al foglio di mappa 16 (ex foglio 18), mappale:

- 364 sub 1 (ex mappale 247 sub 1, ex mappale 247), categ. A6, cl. 1, vani 1,5, piano T, R.C. euro 44,16.

Lotto F:

Abitazione in villa in Modica, via Rocciola Scrofani n. 51, composta da 12,5 vani tra piano seminterrato, piano terra e primo piano, con garage di mq 96 al piano seminterrato.

Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 100, mappali:

- 1041 sub 2, categ. A/7, z.c. 1, cl. 2, vani 12,5, piano S1-T-1, R.C. euro 1.162,03;

- 1041 sub 1, categ. C/6, z.c. 1, cl. 9, mq.96, piano S1, R.C. euro 257,82.

In riferimento al "**Lotto F**", lo scrivente ha constatato che il fabbricato pignorato è oggetto di richiesta di condono edilizio, ai sensi della Legge 724/94, tendente ad

ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria per essere stato realizzato in difformità al progetto approvato.

Colloqui sono intercorsi fra il C.T.U. e personale degli Uffici del VI Settore al fine di ottenere informazioni, necessarie per la valutazione del bene pignorato, circa la definizione e rilascio di parere relativamente alla pratica non esitata.

Richiesta, tramite P.E.C., è stata inviata dal CTU al Capo del VI settore (Urbanistica – S.U.A.P) del Comune di Modica al fine di conoscere: l'iter giudiziario amministrativo che ha portato al rilascio della originaria concessione edilizia dell'immobile oggetto di condono e gli atti successivi; l'eventuale sanabilità dell'immobile (allegato 7).

In data 02/12/2016, in riferimento alla richiesta via P.E.C., viene rilasciata una Relazione sulla pratica di Condono edilizio prot. n. 2126 del 27/02/1995, n. d'ordine 5308.

Sulla base di problematiche descritte nel corso della sopramenzionata relazione e dubbi circa la validità della concessione edilizia rilasciata per il bene pignorato, a parere del Tecnico Istruttore e del Capo del VI settore (Urbanistica – S.U.A.P), si possono configurare due ipotesi (cfr. Conclusioni allegato 7), per le quali la pratica risulta ancora non definita, e che di seguito si riportano integralmente:

1) Nel caso in cui la C.E. non venga ritenuta valida, l'intero fabbricato è da considerarsi totalmente difforme dalle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici per cui la tipologia di abuso verrebbe rettificata dalla Tip. 7 alla Tip. 1. In tal caso l'opera non sarebbe comunque sanabile poiché la cubatura complessiva supererebbe il limite di 750 mc previsto dall'art. 1 L. 724/94.

2) Nel caso in cui la C.E. venga ritenuta comunque valida, viste le valutazioni effettuate al punto B e considerato che l'aumento di cubatura rientra nel 30% di

ampliamento consentito dall'art. 1 L. 724/94 e non supera i 750 mc, si potrebbe valutare la possibilità di applicare d'ufficio le seguenti tipologie:

Tip. 1: relativamente agli aumenti di cubatura per l'altezza (ml 1,10) relativa alla sopraelevazione dei tetti (circa mc 111,70);

Tip. 3: relativamente all'incremento di s.n.r. per locali in ampliamento e aree porticate del piano seminterrato;

Tip. 4 o Tip. 7: relativamente alle rimanenti modifiche eseguite nel fabbricato (modifiche alla sagoma, ai prospetti etc.).

Al momento, per motivi di economia procedimentale, si sospende ogni valutazione sul bene in attesa di effettuare maggiori approfondimenti di concerto con il G.E.

Il sottoscritto rimane a disposizione del G.E. per il proseguimento e completamento della valutazione del bene pignorato.

Efficacia del pignoramento ultraventennale

La trascrizione del pignoramento immobiliare, nel rispetto degli artt. 2668 bis e ter c.c., conserva il suo effetto poiché trattasi di pignoramento emesso dal Tribunale di Ragusa il 18/03/2015, rep. n. 1143/2015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 aprile 2015 ai nn. 5319/3484, a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa contro il Debitore Esecutato 1 ed il Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti.

4 – LOTTO A

Beni componenti il lotto di vendita

Abitazione di tipo economico nel Comune di Modica, con accesso dalla via Modica Alta Passo Gatta n. 77, costituita da un piano terra sopraelevato e garage al piano stradale.

Dati catastali

Il bene del lotto in esame risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di mappa n. 47, mappali:

- 757 sub 2, categ. A/3, z.c. 1, cl. 3, vani 7, piano T, R.C. euro 451,90;
- 757 sub 1, categ. C/6, z.c. 1, cl. 7, mq 23, piano S1, R.C. euro 43,95.

Confini, pertinenze e accessori

L'immobile confina nella zona antistante con la via Modica Alta Passo Gatta, nella zona retrostante con la p.lla 170 appartenente come da documentazione catastale, per la nuda proprietà, in separazione di beni (stante che l'usufrutto appartiene

al debitore Esecutato 1, e per i restanti due lati con le p.lle 168, 169 e 173 di proprietà terzi.

La pertinenza dell'immobile è rappresentata dall'area scoperta circostante, come meglio individuata nella documentazione catastale relativa al foglio di mappa n. 47, p.lla n. 757.

Da un'analisi della documentazione catastale e notarile, in riferimento all'atto di donazione del 22/12/2005, non è emersa l'esistenza di diritti di servitù.

Azzonamento

Il fabbricato, ai sensi del vigente D.A. n. 1346 del 05/04/2016 "Piano Paesaggistico" pubblicato nella GURS parte I n. 20 del supplemento ordinario del 13/05/2016, risulta posizionato in un contesto gravato da vincolo all'interno del PAESAGGIO LOCALE 7 "ALTIPIANO IBLEO" ed in particolare nell'area 7g, " *Alto corso della Fiumara Modica-Scicli e Cava Palombieri. Arre di interesse archeologico comprese*", Livello di tutela 2:

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- tutela delle formazioni riparali;
- recupero paesaggistico-ambientale;
- eliminazione dei detrattori.

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
- aprire nuove cave;
- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Modica in Zona Territoriale Omogenea "E3" classificata nelle Norme Tecniche d'Attuazione con le seguenti Caratteristiche di zona: "Aree con ubicazione delicata in relazione alla vicinanza di insediamenti urbani, da mantenere a destinazione agricola in ordine alle finalità urbanistiche generali", ove l'attività urbanistico-edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. Vigente riportate nella tavola "F10" pubblicata sul sito web del Comune di Modica all'indirizzo: <http://www.comune.modica.gov.it/content/strumenti-urbanistici>".

Il bene ricade inoltre in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato dal sig. _____
avente il diritto di usufrutto sul bene. Esso appartiene, per la nuda proprietà, in
separazione di beni, al Debitore Esecutato 1.

Passaggi di proprietà

L'immobile risulta appartenere, per la nuda proprietà, in separazione di beni (stante
che l'usufrutto appartiene a _____ nato a Modica il _____ al
Debitore Esecutato 1, per averlo costruito su suolo, individuato in catasto con il
mappale 757, ex mappale 172 e 171, pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 22
dicembre 2005, a rogito notaio Giuseppe Terranova, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Ragusa in data 11 gennaio 2006 ai nn. 575/417, da potere di

_____, nato a Modica il _____

Al dante causa, _____ detto immobile era pervenuto per atto di
divisione del 25 febbraio 1931, a rogito notaio Santi Carbonaro, registrato al n. 1028.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Da una presa visione della certificazione notarile redatta dal dott. Giuseppe Mauro,
notaio in Ragusa, si è potuto constatare quanto segue.

Il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21
gennaio 2015 ai nn.728/82, per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di
euro 47.457,00) a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa,
codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato
2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di
Ragusa in data 24 aprile 2015 ai nn. 5319/3484, a favore della Commerfidi soc.
coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore

Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame.

Descrizione analitica

La casa pignorata con accesso dalla via Modica Alta Passo Gatta, ubicata in una zona del Comune di Modica (RG) a destinazione agricola e ad una distanza dall'insediamento urbano di Modica Alta inferiore a due chilometri, ricade in un'area priva della rete comunale di smaltimento delle acque nere e bianche.

Nella zona circostante al bene, caratterizzata da costruzioni a carattere residenziale, mancano attività commerciali di prima necessità.

La sosta dei veicoli risulta difficile per la ridotta larghezza della strada antistante l'immobile.

La casa ha il prospetto principale esposto a Sud, in corrispondenza della via Modica Alta Passo Gatta; esso confina con la via Modica Alta Passo Gatta nella zona antistante, con la p.lla 170 appartenente come da documentazione catastale, per la nuda proprietà, in separazione di beni (stante che l'usufrutto appartiene al sig. [redacted] al Debitore Esecutato 1, nella zona retrostante, e per i restanti due lati con le p.lle 168, 169 e 173 di proprietà terzi.

Il fabbricato si compone in un piano terra sopraelevato costituito da una casa per civile abitazione con circostante veranda, area pertinenziale, corpo fabbrica accessorio limitrofo ed un garage al piano stradale; l'accesso al piano terra sopraelevato è garantito da una scala esterna in pietra.

La casa per civile abitazione ha una superficie lorda complessiva di mq 117,08 circa ed è composta da un ingresso di mq 6,12 circa, da due stanze da letto di mq 20,11 e mq 8,14 circa, da un servizio igienico, attiguo alle citate camere da letto, di mq 2,71 circa, da un disimpegno di mq 1,41 circa, da un soggiorno di mq 23,50 circa,

da una cucina di mq 11,22 circa, da una lavanderia di mq 1,92 circa, da un bagno di mq 3,85 circa ed uno spazio esterno, comprendente la superficie della veranda antistante il fabbricato e quella adiacente al prospetto est, di mq 86,04 circa.

L'altezza utile interna è di ml 3,10 circa, ad esclusione della cucina e dei vani limitrofi aventi un'altezza di ml 2,70 circa.

La struttura verticale portante è in muratura con orizzontamenti composti da travi in ferro e tavelloni (allegato 2- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, pag. 2), soprastante copertura a tetto a falde inclinate raggiungibile mediante una scala in ferro posta nel retro-prospetto del fabbricato e manto in coppi siciliani. Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'immobile, la pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica, le pareti sono realizzate in intonaco cementizio e successivo strato di finitura; il bagno, la lavanderia e la zona cottura della cucina presentano rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni dei vari ambienti, in corrispondenza del prospetto principale, sono dotati di persiane in legno e schermature interne costituite da telaio in legno e superfici vetrate; essi, in corrispondenza del retro-prospetto, sono dotati di chiusura avvolgibile e schermature interne realizzate in legno e superfici vetrate.

Il portone di accesso all'immobile è in legno mentre l'infisso della cucina comunicante con l'esterno è in alluminio con superficie vetrata e grata in ferro.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di tipo tamburato.

Il bagno possiede una dotazione minima di pezzi in ceramica di colore bianco: wc, bidet, lavabo e doccia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

L'impiantistica idro-sanitaria ad un'ispezione viva risulta in buono stato di conservazione.

Gli impianti sono con canalizzazioni sottotraccia e tutti funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione e quindi passibili di successive manutenzioni.

L'abitazione non è predisposta di un impianto di riscaldamento.

La riserva idrica è possibile attingendo l'acqua da una cisterna esistente a mezzo di elettropompa e da un serbatoio posto nella parte sommitale del fabbricato.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante pozzo nero collocato nella zona antistante il vano adibito a legnaia.

Zone vulnerabili all'umidità si possono individuare nella parete di una camera da letto, in cui si riscontra un distacco dello strato di finitura (allegato 2, foto 10), più piccole tracce di muffa nel soffitto.

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta di tipo tradizionale; parti di intonaco con relativo strato di finitura in procinto di distaccarsi si rilevano nella parete confinante con la cucina.

Lo stato di manutenzione del corpo fabbrica descritto nel complesso risulta discreto.

In prossimità della casa risulta presente un corpo accessorio con struttura portante verticale in muratura, della superficie lorda complessiva di mq 43,87 circa, composto da un vano adibito a cucina-forno della superficie utile di mq 8,14 circa, un locale adibito a deposito legna di mq 19,62 circa ed un ulteriore vano adibito a deposito/ripostiglio 2 di mq 4,66 circa con antistante spazio esterno di mq 4,62 circa, questi ultimi due raggiungibili percorrendo un camminamento della superficie di mq 9,17 circa.

Nel vano adibito a cucina e forno a legna si ha un'altezza interna variabile da ml 2,25 a ml 2,85 circa per la soprastante copertura inclinata ad una falda e manto in coppi siciliani; l'apertura di accesso è in legno, la finestra è in legno e superficie

vetrata, la pavimentazione in cemento, le pareti sono realizzate con intonaco tipo cementizio e successivo strato di finitura.

L'intonaco esterno è realizzato con malta di tipo tradizionale.

Nel locale adibito a deposito legna si ha un'altezza interna variabile da ml 1,75 a ml 2,40 circa per la soprastante copertura inclinata ad una falda e manto in coppi siciliani; l'apertura di accesso e la finestra sono in ferro, la pavimentazione in cattivo stato manutentivo è realizzata in pietra e cemento, le pareti sono prive di rifiniture.

Il vano adibito a deposito/ripostiglio 2 risulta avere un'altezza interna di ml 1,65 circa, solaio di copertura realizzato con travi in ferro e tavelloni, apertura di accesso e finestra in ferro e pavimentazione in cattivo stato manutentivo; esso è delimitato da pareti rocciose ed in muratura prive di rifiniture.

Infine, lateralmente al vano cucina-forno, trova posto un ulteriore piccolo vano adibito a deposito/ripostiglio, ricavato nella roccia, della superficie di mq 3,75 circa, altezza interna di ml 1,60 circa ed apertura di accesso in ferro.

Lo stato di manutenzione del vano adibito a cucina-forno risulta scadente, mentre, per la rimanente parte del fabbricato in condizioni di abbandono e di degrado, risulta pessimo sia da un punto di vista manutentivo che da un punto di vista strutturale, con particolare riguardo alla copertura che richiede interventi di messa in sicurezza.

Nella zona di terreno circostante di mq 650 circa, ad esclusione quindi dell'area occupata dal fabbricato e delle relative pertinenze, sono presenti piante tipiche in uso nelle nostre zone; l'area di terreno antistante il corpo accessorio è pressoché pianeggiante mentre quella retrostante, percorribile mediante gradini ricavati nella roccia, risulta in declivio.

Al piano stradale, con ingresso dalla via Modica Alta Passo Gatta, è situato un garage della superficie lorda di mq 27,39 circa e antistante spazio pertinenziale

pavimentato in pietra; esso ha serranda metallica avvolgibile di accesso in ferro e di colore grigio: l'ambiente ha un'altezza utile interna di ml 2,45 circa, una superficie netta di mq 22,75 circa, pavimentazione in ceramica, pareti interne realizzate con intonaco tipo cementizio e successivo strato di finitura.

La recinzione esterna è realizzata con muri in blocchetti di tufo, muri a gravità di pietrame a secco tipici della campagna modicana e con pietra e malta lungo il lato strada.

Per il calcolo della superficie commerciale necessaria per la valutazione del bene si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali di confine (100% qualora si tratti di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Di seguito si riporta una sintesi del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, considerando separatamente quella relativa al corpo accessorio per le problematiche esposte nel successivo paragrafo 'Regolarità urbanistica-catastale':

	Destinazione	Superficie (mq)	Percentuale considerata (%)	Superficie commerciale (mq)
Piano stradale	garage	27,39	50	13,69
	pertinenza garage	7,43	10	0,74
Piano terra sopraelevato	abitazione	117,08	100	117,08
	veranda	86,04	60	51,62
Piano stradale- Piano terra sopraelevato	scala esterna	7,32	10	0,73
Totale				183,86

Per il corpo accessorio, utilizzando i coefficienti di ragguglio che tengono in conto anche il grado di finitura e manutenzione degli ambienti, si ottiene la seguente superficie:

	Destinazione	Superficie (mq)	Percentuale considerata (%)	Superficie commerciale (mq)
	cucina-forno	10,07	25	2,52

Piano terra	legnaia	22,58	15	3,39
sopraelevato (corpo accessorio)	dep./rip. 1	5,23	15	0,78
	dep./rip. 2	5,97	15	0,89
Totale				7,58

Regolarità urbanistica-catastale

Riguardo la regolarità urbanistica-edilizia così si descrive.

1) Per il cespite immobiliare in esame, da una presa visione dei documenti amministrativi effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, è emersa la presenza di un **progetto di riattamento da fabbricato rurale ad abitazione**, autorizzato con **Nulla Osta del Comune di Modica del 28/05/1975**, su parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta n. 188 del 05/05/1975 (allegato 2).

Nel sopramenzionato progetto, nella rappresentazione grafica relativa all'ubicazione del fabbricato esistente da riattare ed intitolata "PLANIMETRIA UBICAZIONE" (allegato 2), viene indicato solamente uno dei due corpi fabbrica attualmente esistenti ed esattamente quello disposto ad ovest.

- Nell'**atto di donazione del 22 dicembre 2005**, a rogito notaio Giuseppe Terranova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 11 gennaio 2006 ai nn. 575/417, così si scrive: "...*stacco di terreno sito in contrada S. Silvestro, tenere di Modica, esteso catastalmente are trentuno (are 31.00) e per quanto trovasi, con comodità di un fabbricato rurale di antica costruzione ed in cattivo stato di manutenzione...*". **Alcun riferimento viene fatto circa la presenza del corpo accessorio alla casa.**

Inoltre, nel superiore atto, il donante dichiara che l'immobile donato è al medesimo pervenuto per l'**atto di divisione del 25 febbraio 1931**, ricevuto dal Notaio Santi Carbonaro da Modica, ivi registrato al n. 1028 e titoli in esso atto indicati, in cui si riporta che la proprietà consiste in un unico appezzamento così costituito: "... comodità di caseggiato rurale formato di tre vani e di un loggione del cortile e della cisterna che insinua alla terra del detto unico appezzamento...". **Alcun riferimento viene fatto circa la presenza del corpo accessorio alla casa.**

- Nella **carta topografica** relativa alla zona "Modica" (allegato 2), in scala 1:2.000 ed in cui viene indicata come data del rilevamento l'anno 1983-1992 e dell'aggiornamento della ripresa aerea il mese di Novembre dell'anno 1991, viene rappresentato l'ingombro di due corpi fabbrica: l'ingombro del corpo fabbrica disposto ad ovest corrisponde all'abitazione; l'ingombro del corpo fabbrica disposto ad est **sembra** corrispondere a quello del fabbricato comprendente solamente i vani *cucina-forno e sgombero* adiacente.

Quanto sopra descritto trova riscontro pure nell'allegato stralcio aerofotogrammetrico (allegato 2) del Comune di Modica con data della ripresa aerea risalente al mese di Settembre dell'anno 1982.

2) Da un confronto degli elaborati grafici relativi al progetto di riattamento da fabbricato rurale ad abitazione con il rilievo metrico effettuato dallo scrivente CTU in data 18/04/2016, emergono le seguenti **difformità** indicate nell'allegato 2:

Nel casa per civile abitazione, in corrispondenza del retro-prospetto, si ha una variante prospettica per la realizzazione di nuove aperture finestrate e della tamponatura esterna difforme al progetto di riattamento depositato ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico; una variante prospettica interessante le aperture finestrate si ha anche nei rimanenti prospetti.

Risultano, inoltre, realizzate sia nel prospetto principale che in quello posteriore degli elementi aggettanti, non amovibili, non indicati in progetto.

Esternamente si rileva una diversa configurazione della copertura a tetto ed una non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Internamente vi è una diversa distribuzione degli spazi, della destinazione d'uso ed utilizzo dei vani; si rileva, inoltre, l'assenza di un muro probabilmente con funzione portante nella zona compresa fra l'attuale stanza da letto ed i vani w.c., disimpegno ed ingresso ed infine un restringimento della parete, anch'essa con funzione probabilmente portante, nella zona compresa fra il bagno ed il soggiorno.

Infine, dai rilievi effettuati, si evince un aumento di altezza in linea di gronda (allegato 2).

Per quanto riguarda il garage, rispetto al progetto presente agli atti (allegato 2), si riscontra una minore superficie ed una minore altezza (ml 2,45 anziché ml 2,80).

In prossimità al fabbricato descritto al piano terra sopraelevato trova posto un corpo fabbrica accessorio, comprendente i vani *cucina-forno, legnaia e deposito/ripostiglio*, non indicato nel progetto di riattamento del fabbricato rurale, ma rappresentato in parte nella relativa planimetria catastale.

L'immobile pignorato risulta privo di certificato di agibilità.

3) La normativa urbanistica, a partire dalla legge 47/85, sembra essere stata animata dall'intento di approntare una speciale *tutela del credito* in caso di espropriazione forzata di un bene abusivo quando il credito sia sorto prima dell'entrata in vigore di una norma di sanatoria e l'abuso avrebbe potuto essere sanato dal debitore, ma non lo è stato per sua negligenza.

Questo principio è manifesto sia nell'articolo 40 della legge 47/85 che nell'articolo 46 del T.U. dell'edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 10 agosto 2016, n. 16.

Entrambi gli articoli dopo aver disposto la sanzione di nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti se da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del titolo abilitativo o della domanda di sanatoria o della dichiarazione di anteriorità al 1° settembre 1967, stabiliscono un'eccezione, escludendo dalla generale sanzione di nullità (propria dei trasferimenti volontari) l'immobile abusivo, aggiudicato o assegnato "a seguito di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali".

Al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, in riferimento all'articolo 40 della legge 47/85, occorre effettuare una verifica relativamente alla **data dell'insorgenza delle ragioni del credito**, facendo riferimento al titolo da cui scaturisce il credito, e alla **data dell'abuso** prevista dalle leggi di sanatoria, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio.

Per il bene del lotto in esame esiste una ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 gennaio 2015 ai nn. 728/82.

L'abuso evidenziato non risulta quindi sanabile poiché le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

Nel computo metrico estimativo allegato è stata determinata la **spesa necessaria per demolire il corpo fabbrica accessorio** (allegato 2), per un importo totale pari ad **€ 10.890,85**.

L'importo complessivo è stato determinato applicando alle quantità delle singole categorie i prezzi unitari indicati nel Prezziario Regionale per i Lavori Pubblici approvato col Decreto dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità 27 febbraio 2013.

Tuttavia, per alcune categorie di lavori non precisamente contemplate nel Prezziario Regionale, sono stati formulati nuovi prezzi desunti mediante analisi di mercato e riportati nell'allegato computo metrico.

I costi ed oneri della sicurezza sono stati quantificati in via approssimativa.

I costi della sicurezza derivano dalla stima effettuata nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) che sarà opportuno redigere; gli oneri della sicurezza sono oneri aziendali della sicurezza afferenti l'esercizio dell'attività svolta da ciascun operatore economico, relativi sia alle misure per la gestione del rischio dell'operatore economico, sia alle misure operative per i rischi legati alle lavorazioni e alla loro contestualizzazione, aggiuntive rispetto a quanto già previsto nel PSC.

La citata spesa può subire delle variazioni per possibili imprevisti valutabili solo in fase di esecuzione dei lavori.

In base a colloqui esplorativi intercorsi fra lo scrivente e personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, in riferimento all'articolo 46 del T.U. dell'edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 10 agosto 2016, n. 16, l'abuso evidenziato risulterebbe sanabile facendo riferimento all'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

In riferimento alla citata legge e alle allegate tabelle per il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione relativamente agli illeciti edilizi, si può quantificare una **spesa totale** per versamenti da effettuare pari ad **€ 3.400,00** circa

4) Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica apposita documentazione tecnica, il tutto subordinato al pagamento di una somma stimata in **€ 7.000,00** circa per diritti di segreteria alla richiesta e al rilascio, F23 conservatoria, marche da bollo, oneri e sanzioni amministrative; ai costi indicati si aggiungono quelli di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati in **€ 3.000,00** circa.

La variazione di volume causata da un aumento di altezza in linea di gronda, a parere del CTU risulta sanabile ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Recepimento con modifiche dell'art. 34 'Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire' del D.P.R. 6 giugno 2001), recepito dalla Regione Siciliana con Legge 10 agosto 2016, n. 16, il tutto subordinato al pagamento di una sanzione di **€ 14.200,00** circa.

Per la richiesta di rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Modica e di regolarizzazione dello scarico reflui non in fognatura si può stimare una spesa di **€ 300,00** circa per versamenti e marche da bollo più una sanzione, per la presenza del pozzo nero, variabile da € 600,00 ad € 3.000,00 circa ma che può essere ridotta, tramite controdeduzioni nei confronti della Provincia Regionale di Ragusa, ad un importo di **€ 288,00** circa; ai menzionati costi si aggiungono quelli di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati complessivamente in **€ 2.000,00** circa (richiesta certificato agibilità, autorizzazione scarico non fognario, perizia giurata, richiesta parere A.S.P.), più i lavori di svuotamento del pozzo nero esistente e collocazione di apposita fossa biologica per lo scarico dei reflui per una spesa stimata di **€ 1.500,00** circa.

Dichiarazioni di conformità agli impianti in originale dovranno essere allegati alla perizia giurata da redigere per la richiesta del certificato di agibilità.

Nel caso in cui le dichiarazioni di conformità non siano più reperibili in originale, occorrerà produrre dichiarazioni di rispondenza, secondo il c. 6 art. 7 D.M. 37/2008, redatte da parte di qualificati professionisti, i cui costi non si possono attualmente stimare.

Solo in seguito ad apposita verifica con idonea strumentazione ed emissione di relativo certificato di misura sarà possibile stabilire i costi necessari per un eventuale adeguamento dell'impianto elettrico.

Richiesta di parere occorre da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, il tutto subordinato al pagamento di diritti fissi per parere di competenza e costi per marche da bollo stimati complessivamente in **€ 150,00**, più i costi di espletamento della pratica per la redazione del certificato di idoneità sismica e calcolo di adeguamento/miglioramento sismico da parte di un professionista abilitato stimati in una spesa minima di **€ 3.000,00 circa**, escluse le competenze della D.L. ed i conseguenti lavori deducibili solo in seguito ad un'analisi di calcolo.

Richiesta di compatibilità paesaggistica occorre avanzare alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Provincia di Ragusa, il tutto subordinato al pagamento di una somma stimata in **€ 1.500,00** circa per diritti di segreteria, marche da bollo e sanzione; ai costi indicati si aggiungono quelli di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati in **€ 1.000,00** circa.

Richiesta di parere in sanatoria, ai fini del Vincolo idrogeologico, occorre inoltrare all'Ispettorato Rip.le delle Foreste di Ragusa, il tutto subordinato al pagamento di una somma stimata in € 32,00 per marche da bollo più i costi di espletamento della

pratica da parte di un professionista abilitato stimati in € 500,00 circa e di redazione della relazione geologica stimati in € 500,00.

Per la presentazione in catasto degli atti di aggiornamento relativi all'immobile oggetto della procedura si stima una spesa complessiva di € 1.300,00 circa per versamenti ed espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, oltre ad accessori come per legge.

Gli impianti, risalenti all'epoca della costruzione, sono passibili di lavori di manutenzione con costi quantificabili esattamente in fase di esecuzione lavori.

Sarà possibile stabilire esattamente ulteriori costi per interventi che possono coinvolgere l'immobile solo in seguito alla presentazione di apposita documentazione ai vari uffici competenti, considerando che l'area in esame è sottoposta a vincolo della Soprintendenza e a vincolo idrogeologico.

Spese fisse di gestione o manutenzione

Il bene pignorato si suddivide in due unità immobiliari, individuate ai subb. 1 e 2 della p.lla 757 del foglio di mappa n. 47, appartenenti alla stessa proprietà. Non risultano allo scrivente spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie e straordinarie.

Valutazione del bene

Per determinare il valore venale dell'immobile si procederà adottando il criterio del più probabile valore di mercato. Al fine di determinare, come detto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si è utilizzato il metodo più frequentemente adoperato e precisamente il metodo della comparazione diretta.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni

simili a quello oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando “direttamente” il bene oggetto di stima con i valori acquisiti.

Al fine di determinare il valore del bene, effettuato il sopralluogo dell'immobile, si è accertata la consistenza dello stesso attraverso la misurazione diretta dei vani, eseguita con rilevatore elettro-ottico di distanze, utilizzando come unità di riferimento il metro quadrato di superficie catastale.

Attraverso la metodologia illustrata in precedenza sono stati raccolti un appropriato numero di dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dei beni di mercato simili a quelli oggetto di stima. Mediando tali valori, con riguardo alle zone di mercato omogeneo, nel quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state poi valutate le principali caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Infine è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Il valore medio ponderato dei prezzi praticati per beni simili, applicando il metodo della comparazione diretta, è risultato: **€/mq 730,00**.

Il metodo della comparazione diretta è stato utilizzato anche per determinare il più probabile valore di mercato della superficie di terreno circostante il fabbricato ed il cui prezzo medio è risultato: **€/mq 5,00**.

In riferimento all'articolo 40 della legge 47/85, si ha il seguente valore dell'immobile:

	Superficie commerciale (mq)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
Fabbricato	182,47	-	730	133.203,10
Terreno circostante	-	650	5	3.250,00
Spese demolizione corpo accessorio				- 10.890,85
Spese regolarizzazione urbanistica - catastale				- 36.238,00
Valore immobile				89.324,25

In riferimento all'articolo 46 del T.U. dell'edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 10 agosto 2016, n. 16, si ha il seguente valore dell'immobile:

	Superficie commerciale (mq)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
Fabbricato	182,47	-	730	133.203,1
Terreno circostante	-	650	5	3.250,00
Corpo accessorio	7,58	-	730	5.533,4
Spese regolarizzazione urbanistica - catastale				- 39.638,00
Valore immobile				102.348,5

Trattasi di bene appartenente, per la nuda proprietà per 1/1, in regime di separazione di beni, al Debitore Esecutato 1 e con diritto di usufrutto per la quota 1/1 al sig

Per il calcolo del valore della proprietà in capo al Debitore Esecutato 1, occorre fare riferimento al decreto emanato il 21 dicembre 2015 dal Ministero dell'Economia e

delle Finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015, intitolato 'Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni'.

Pertanto, in riferimento all'articolo 40 della legge 47/85, il valore dell'usufrutto vitalizio è pari ad **€ 2.729,06** ed il valore della nuda proprietà è pari ad **€ 133.724,04**. Al superiore valore occorre detrarre le spese di demolizione stimate in **€ 10.890,85** e di regolarizzazione urbanistica-catastale quantificate in **€ 36.238,00**.

In riferimento all'articolo 46 del T.U. dell'edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 10 agosto 2016, n. 16, il valore dell'usufrutto vitalizio è pari ad **€ 2.839,73** ed il valore della nuda proprietà è pari ad **€ 139.146,77**.

Al superiore valore occorre detrarre le spese di regolarizzazione urbanistica-catastale quantificate in **€ 39.638**.

Divisibilità del bene

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile *de quo* nonché il carattere di inscindibilità e non autonoma utilizzabilità dell'immobile pignorato, allo scrivente CTU non sembra opportuna né giustificata la divisione del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto non divisibile.

Valutazione quote indivise

Non trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere alla divisione del bene.

Pagamento dell'I.V.A.

Non vi sono sufficienti informazioni fiscali atte a poter rispondere al quesito.

Attestato di prestazione energetica

Lo scrivente C.T.U., iscritto all'albo regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. n. 65 del 03 marzo 2011 – al n. 2806, ha curato la redazione dell'A.P.E. attestante la prestazione e la classe energetica dell'immobile pignorato, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso, e la relativa trasmissione al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana (allegato 9).

5 – LOTTO B

Beni componenti il lotto di vendita

Abitazione di tipo popolare al piano terra con garage in Marina di Modica, frazione marinara del Comune di Modica, c.da Ciarciolo n. 20.

Dati catastali

L'abitazione del lotto in esame risulta iscritta nel N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di mappa n. 170, mappale:

- 702, categ. A/4, z.c. 1, cl. 5, vani 6,5, piano T, R.C. euro 315,56.

Il garage ed il fabbricato limitrofo non risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Modica.

Confini, pertinenze e accessori

Il bene è composto da uno stacco di terreno, esteso are 11 e centiare settantasette (are 11.77), al lordo della superficie destinata a strada di accesso, con entrostante casa.

Esso confina nell'insieme con la viella comunale, con viella privata comune, con proprietà terzi ed infine con suolo del demanio marittimo.

Azzonamento

Il fabbricato, ai sensi del vigente D.A. n. 1346 del 05/04/2016 “Piano Paesaggistico” pubblicato nella GURS parte I n. 20 del supplemento ordinario del 13/05/2016, risulta posizionato in un contesto gravato da vincolo all'interno del PAESAGGIO LOCALE 10 “Scicli” ed in particolare nell'area 10h, ” *Paesaggio della pianura costiera sottoposta a forte pressione antropica di pantano Spinasantà, Punta del Corvo e Marina di Modica. Aree di interesse archeologico comprese*”, Livello di tutela 2:

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- decementificazione dell'alveo e delle sponde del torrente Spinasantà;
- rinaturalizzazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale del torrente e del pantano con interventi di ingegneria naturalistica per la ricostituzione delle dune, fasce verdi perimetrali alle sponde in modo da potenziare e ricostituire corridoi ecologici; creazione di sentieri ciclopedonali entro dette fasce;
- garantire che le eventuali nuove costruzioni destinate a funzioni residenziali, dovranno essere a bassa densità, di dimensioni contenute; dovranno distanziarsi adeguatamente dalle sponde del torrente in modo che l'osservatore percepisca l'elemento paesaggistico in una dimensione ottico-spaziale che ne restituisca quanto più possibile la completezza e i rapporti tra i vari elementi costituenti;
- garantire che tutti gli interventi antropici si inseriscano senza produrre alterazione del paesaggio tutelato, rispettando la morfologia dei luoghi, utilizzando criteri e tecniche di ingegneria naturalistica.

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

L'immobile risulta edificato in zona soggetta a **vincolo paesaggistico e di Inedificabilità Assoluta ai sensi dell'art. 15 lett. a) L.R. 78/1976**, ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150,00 m dalla battigia.

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Modica in Zona Territoriale Omogenea "F3", comprendente le parti del territorio destinato a parchi pubblici urbani e territoriali, nonché i parchi lineari di completamento infrastrutturale comprendente i percorsi pedonali, classificata nelle Norme Tecniche d'Attuazione con le seguenti Caratteristiche di zona: "Aree ed ambiti contestuali di particolare interesse e valore archeologico, storico, monumentale, ambientale e paesistico natur., da conservare e valorizzare per la fruibilità e godibilità pubblica", ove l'attività urbanistico-edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. Vigente riportate nella tavola "F10" pubblicata sul sito web del Comune di Modica all'indirizzo:" [http://www.comune.modica.gov.it/ content/strumenti-urbanistici](http://www.comune.modica.gov.it/content/strumenti-urbanistici)".

Stato di possesso

Il bene pignorato risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1.

Passaggi di proprietà

L'immobile appartiene, per l'intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1, in virtù dell'atto di compera del 12 febbraio 1981, a rogito notaio Girolamo Renato

Pulino, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 25/02/1981 ai nn. 2907/2661, da potere di Iabichino Rosaria, nata a Modica il 16 novembre 1915.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Da una presa visione della certificazione notarile redatta dal dott. Giuseppe Mauro, notaio in Ragusa, si è potuto constatare quanto segue.

Il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 29 marzo 2011 ai nn. 5263/1137, per un importo di euro 230.000,00 (sorte capitale di euro 115.000,00) a favore di Unicredit spa, con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, contro Debitore esecutato 1, gravante sul cespite del lotto in esame;
- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 gennaio 2015 ai nn.728/82, per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di euro 47.457,00) a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 aprile 2015 ai nn. 5319/3484, a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame.

Descrizione analitica

Il bene pignorato, sito a Marina di Modica, frazione marinara del Comune di Modica (RG), in contrada Ciarciolo, consiste in un lotto di terreno esteso are 11.77, al lordo

della superficie destinata a strada di accesso, su cui insiste una casa per civile abitazione ed un garage con locale adiacente.

L'accesso è garantito, in prossimità della viella laterale all'immobile, da un cancello in legno di dimensioni tali da consentire il passaggio di un autoveicolo e, in prossimità della viella retrostante l'immobile, da un cancelletto in alluminio.

Detto lotto confina nell'insieme con viella comunale, con viella privata comune e con proprietà terzi, con proprietà terzi ed infine con suolo del demanio marittimo; la delimitazione di proprietà è garantita da muri a gravità di pietrame a secco tipici della campagna modicana.

Il bene pignorato ricade ad una distanza dal centro della località balneare di Marina di Modica di circa 1,5 Km.

Nella zona circostante al bene, caratterizzata da costruzioni a carattere residenziale, non sono presenti attività commerciali di prima necessità.

La casa al piano terra ha il prospetto principale esposto a Sud, un'altezza utile interna di ml 3,00 circa ed una superficie lorda complessiva di mq 87,75 circa.

Essa è composta da un ingresso di mq 17,72 circa, da una cucina di mq 7,00 circa, da due stanze da letto di mq 7,64 e mq 7,73 circa, da un servizio igienico, attiguo ad una camera da letto, di mq 2,63 circa, da un corridoio di mq 4,20 circa, da una soggiorno di mq 17,30 circa, da un vano adibito a sgombero, con accesso solo dall'esterno, di mq 5,04 circa ed una veranda della superficie utile di mq 88,70 circa.

Nel vano sgombero è stata ricavata una zona adibita a lavanderia.

La struttura verticale portante è in muratura con orizzontamenti piani in laterocemento, soprastante copertura a tetto a falde inclinate e manto di tegole in argilla del tipico color rosso mattone, ad eccezione del locale adibito a sgombero avente copertura costituita da travi e tavolato in legno e manto di tegole in argilla di color

rosso; pilastri in c.a. sono visibili in corrispondenza della veranda antistante l'immobile.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'immobile, la pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica, le pareti sono realizzate in intonaco cementizio e successivo strato di finitura; il bagno, la zona cottura della cucina e la zona adibita a lavanderia nel locale sgombero presentano rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni dei vari ambienti sono dotati di chiusura avvolgibile e schermature interne realizzate in alluminio e superfici vetrate; il portone di accesso all'immobile e del vano adibito a sgombero sono in legno.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di tipo tamburato.

Il bagno possiede una dotazione minima di pezzi in ceramica di colore bianco: wc, bidet, lavabo e doccia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

L'impiantistica idro-sanitaria ad un'ispezione visiva risulta in discreto stato di conservazione.

Gli impianti sono con canalizzazioni sottotraccia e funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione e quindi passibili di successive manutenzioni.

L'abitazione non è predisposta di un impianto di riscaldamento.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale con collegamento alla cisterna, posta al di sotto del piano di calpestio della veranda, che garantisce la riserva idrica, a mezzo di elettropompa, mediante apposito serbatoio posto nel sottotetto.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante pozzo nero.

Zone vulnerabili all'umidità si possono individuare nella zona posteriore dell'immobile e, in particolare, nella parete di una camera da letto in cui si riscontra un distacco dello strato di finitura e di parte dell'intonaco.

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta di tipo tradizionale.

Nella zona ad est alla citata casa trova posto un garage con adiacente vano.

Il garage, con entrata dalla viella retrostante l'immobile, ha una superficie lorda di mq 11,10 circa e serranda metallica avvolgibile di accesso in ferro e di colore grigio: l'ambiente ha un'altezza utile interna variabile da ml 1,95 a ml 2,73 circa per la soprastante copertura inclinata ad una falda e manto di tegole in argilla di color rosso mattone, una superficie netta di mq 8,98 circa, pavimentazione in ceramica, pareti interne realizzate con intonaco tipo cementizio e successivo strato di finitura. Dalla documentazione esistente agli atti risulta che il garage è stato realizzato con blocchetti di calcare tenero, copertura con travetti prefabbricati, pignatte, calcestruzzo e tegole.

A ridosso del sopracitato garage è stato ricavato un locale in muratura con accesso dalla veranda o dallo spazio esterno, della superficie lorda complessiva di mq 17,68 circa: l'ambiente ha un'altezza interna utile variabile per la soprastante copertura inclinata a falde (allegato 3, planimetria) ed è composto da un vano adibito a camera da letto della superficie utile di mq 12,19 circa ed un vano w.c. di mq 2,13 circa.

L'apertura di accesso e la finestra dell'ambiente adibito a letto sono realizzate con persiane in alluminio di colore bianco e schermature interne con telaio in alluminio e superficie vetrata, la piccola finestra del vano w.c. ha telaio in alluminio e superficie vetrata più uno sportello con funzione oscurante, la pavimentazione della zona letto è in laminato mentre quella del w.c. in ceramica, le pareti sono realizzate con intonaco tipo cementizio e successivo strato di finitura.

L'intonaco esterno è realizzato con malta di tipo tradizionale in cui si riscontrano distacchi di intonaco e dello strato di finitura.

In prossimità dell'accesso al locale appena descritto trova posto uno spazio adibito a doccia, privo di copertura, della superficie netta di mq 0,55 circa.

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso risulta discreto.

Nel giardino pianeggiante sono presenti vialetti e piante tipiche in uso nelle nostre zone.

Regolarità urbanistica-catastale

Da una presa visione dei documenti amministrativi effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, è emerso che per il bene pignorato è stata emessa dal Comune di Modica Ordinanza di sospensione e demolizione di opere eseguite in assenza della Concessione Edilizia; Ordinanza di sospensione lavori è stata emessa anche da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (allegato 3).

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria (Legge Reg. n. 7 del 29/02/1980 e Legge Reg. n. 70 del 18/04/1981), prot. n. 22389 del 21/07/1982, per l'immobile sito in c.da Ciarciole è stata presentata da parte della ditta proprietaria, ma respinta in data 04/01/1984 dall'Ufficio Tecnico poiché il bene, costruito posteriormente al 1976, ricade entro ml 150 dalla battigia del mare.

Istanza di condono edilizio, prot. n. 3183 del 30/09/1986, è stata avanzata dalla ditta proprietaria ai sensi della Legge n. 47/85, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per la costruzione, in assenza di titolo abilitativo, ma esitata negativamente in data 05/03/1990.

Parere contrario all'ammissibilità di opere abusive in sanatoria è stato nuovamente espresso dall'U.T.C. in data 11/02/2014.

Agli atti risulta presente una Comunicazione preavviso di rigetto richiesta sanabilità del 13/02/2014 in cui si conferma il parere contrario all'ammissibilità delle opere abusive in sanatoria espresso in data 05/03/1990 (allegato 3).

Per il bene del lotto in esame, per il quale è stato espresso da parte dell'U.T.C. parere contrario all'ammissibilità delle opere abusive in sanatoria, si procede alla quantificazione dei costi per la demolizione del fabbricato, possibile solamente in seguito alla conclusione di appositi provvedimenti da parte degli organi competenti.

Nel computo metrico estimativo allegato è stata determinata la **spesa** necessaria per demolire l'immobile (allegato 3), per un importo totale pari ad **€ 30.979,48**.

L'importo complessivo è stato determinato applicando alle quantità delle singole categorie i prezzi unitari indicati nel Prezziario Regionale per i Lavori Pubblici approvato col Decreto dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità 27 febbraio 2013.

Tuttavia, per alcune categorie di lavori non precisamente contemplate nel Prezziario Regionale, sono stati formulati nuovi prezzi desunti mediante analisi di mercato e riportati nell'allegato computo metrico.

I costi ed oneri della sicurezza sono stati quantificati in via approssimativa.

I costi della sicurezza derivano dalla stima effettuata nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) che sarà opportuno redigere; gli oneri della sicurezza sono oneri aziendali della sicurezza afferenti l'esercizio dell'attività svolta da ciascun operatore economico, relativi sia alle misure per la gestione del rischio dell'operatore economico, sia alle misure operative per i rischi legati alle lavorazioni e alla loro contestualizzazione, aggiuntive rispetto a quanto già previsto nel PSC.

Il citato importo può subire delle variazioni per possibili imprevisti valutabili solo in fase di esecuzione dei lavori.

Nel caso di demolizione del fabbricato, occorre presentare opportuna documentazione ai vari uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Modica, Ufficio del Genio Civile di Ragusa, Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Provincia di Ragusa) per il ripristino dei luoghi.

Da colloquio intercorso con personale della Soprintendenza viene riferito al CTU che per l'immobile da demolire è prevista una sanzione amministrativa quantificabile soltanto in seguito alla presentazione della pratica edilizia.

Per la presenza del pozzo nero relativo allo scarico dei reflui domestici, si può incorrere in una sanzione variabile da € 600 ad € 3.000 che può essere ridotta, tramite controdeduzioni nei confronti della Provincia Regionale di Ragusa, ad un importo di **€ 288** circa.

I costi di espletamento della pratica da parte di un professionista si stimano in **€ 2.000,00** circa più spese per marche e versamenti quantificate in **€ 300,00** circa; alle elencate spese si aggiungono quelle della direzione lavori stimate in **€ 2.000,00** circa.

Per la presentazione in catasto degli atti di aggiornamento relativi all'immobile oggetto della procedura si stima una spesa complessiva di **€ 1.300,00** circa per versamenti ed espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, oltre ad accessori come per legge.

Spese fisse di gestione o manutenzione

Il bene pignorato si compone di un fabbricato, individuato con la p.lla 702 del foglio 170, appartenente alla stessa proprietà. Non risultano allo scrivente spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie e straordinarie.

Valutazione del bene

Nel paragrafo '*Regolarità urbanistica-catastale*' si descrive che per il fabbricato del lotto in esame è stata emessa dal Comune di Modica Ordinanza di sospensione e demolizione di opere eseguite in assenza della Concessione Edilizia; Ordinanza di sospensione lavori è stata emessa anche da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Per la stima del bene, in relazione all'ordinanza di demolizione sopramenzionata e comunque a conclusione di appositi provvedimenti da parte degli organi competenti, a parere dello scrivente C.T.U. si può considerare quale probabile valore quello derivante dalla stima dei seguenti componenti:

- valore di mercato dell'intera area, comprendente anche quella resa libera dopo la demolizione del fabbricato (area di sedime);
- detrazione delle spese occorrenti per la demolizione del fabbricato e di presentazione della pratica agli uffici competenti da parte di un tecnico abilitato, quantificate nel corso della relazione.

Per determinare il valore venale dell'intera area di terreno si procederà adottando il criterio del più probabile valore di mercato tramite il metodo della comparazione diretta.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando "direttamente" il bene oggetto di stima con i valori acquisiti.

Attraverso la metodologia illustrata in precedenza sono stati raccolti dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dai beni di mercato simili a quelli oggetto

di stima. Mediando tali valori, con riguardo alle zone di mercato omogeneo, nel quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state poi valutate le principali caratteristiche di localizzazione, posizione, consistenza e destinazione urbanistica che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Infine è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Il valore medio ponderato dei prezzi praticati per beni simili, applicando il metodo della comparazione diretta, è risultato: **€/mq 5,00**.

Quindi si ha:

	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
Terreno	1177	5,00	5.885,00
Demolizione			- 30.979,48
Spese			- 5.888

Il valore di mercato dell'intera area, comprendente anche quella resa libera dopo la demolizione del fabbricato (area di sedime), risulta pari ad **€ 5.885,00**.

Il predetto valore risulta essere inferiore rispetto ai costi da sostenere per la demolizione del fabbricato e le spese da sostenere stimate complessivamente in **€ 36.867,48**.

Divisibilità del bene

Per il bene del lotto in esame, per cui è stato espresso parere contrario all'ammissibilità delle opere abusive in sanatoria, tenuto conto della ridotta estensione della superficie interessata, allo scrivente CTU non sembra opportuna

né giustificata la divisione del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto non divisibile.

Valutazione quote indivise

Non trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere alla divisione del bene.

Pagamento dell'I.V.A.

Non vi sono sufficienti informazioni fiscali atte a poter rispondere al quesito.

Attestato di prestazione energetica

Lo scrivente C.T.U., iscritto all'albo regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. n. 65 del 03 marzo 2011 – al n. 2806, non ha redatto l'attestato di prestazione energetica per l'immobile pignorato per le problematiche esposte nel corso della relazione.

6 – LOTTO C

Beni componenti il lotto di vendita

Opificio in Modica, Vanella 115, costituito da piano seminterrato, piano terra e primo.

Dati catastali

Il bene del lotto in esame risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di mappa n. 120, mappale:

- 487 sub 2 (costruito su suolo individuato in catasto con il mappale 487), categ. D/1, z.c. 1, piano T-1, R.C. euro 3.382,79.

Confini, pertinenze ed accessori

L'immobile confina lateralmente con proprietà terzi, con Trav. della Via Sorda Sampieri e con altra via pubblica.

Da un'analisi della documentazione catastale e notarile, in riferimento all'atto di divisione del [REDACTED] non è emersa l'esistenza di diritti di servitù; lo spazio di pertinenza corrisponde all'area antistante e latistante il fabbricato.

Azzonamento

Il fabbricato, ai sensi del vigente D.A. n. 1346 del 05/04/2016 “Piano Paesaggistico” pubblicato nella GURS parte I n. 20 del supplemento ordinario del 13/05/2016, non risulta posizionato in un contesto gravato da vincolo.

Il bene ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Modica in zona denominata “**G1**”, classificata nelle Norme Tecniche d’Attuazione con le seguenti Caratteristiche di zona: “Aree con idoneità specifica per attrezzature per il tempo libero, con particolare valore ubicazionale in relazione al generale assetto urbanistico”, ove l’attività urbanistico-edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. Vigente riportate nella tavola “F10” pubblicata sul sito web del Comune di Modica all’indirizzo: ”<http://www.comune.modica.gov.it/content/strumenti-urbanistici>”.

Stato di possesso

Il bene pignorato risulta appartenere, per l’intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1.

Passaggi di proprietà

Il bene appartiene, per l’intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1 in virtù dell’atto di compera [REDACTED], a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e per atto di divisione del [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nato a Modica [REDACTED] [REDACTED].

Al dante causa, [REDACTED] detto suolo, per la quota di 1/2 della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera del [REDACTED], sopra citato.

N.B. Detto immobile, nella nota di trascrizione relativa al pignoramento, oggetto della presente relazione, è erroneamente indicato con il foglio di mappa 170.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Da una presa visione della certificazione notarile redatta dal dott. Giuseppe Mauro, notaio in Ragusa, si è potuto constatare quanto segue.

Il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data [REDACTED] ai [REDACTED] per un importo di lire 133.000.000 (sorte capitale di lire 61.000.000) a favore del Banco di Sicilia spa, con sede in Palermo, codice fiscale 03987280827, contro Debitore Esecutato 1 e [REDACTED] nato a Modica [REDACTED] gravante sul lotto in esame;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], per un importo di lire 800.000.000 (sorte capitale di lire 400.000.000) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni, con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro Debitore Esecutato 1, gravante sul lotto in esame;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] i nn. [REDACTED] per un importo di euro 450.000,00 (sorte capitale di euro 300.000,00) a favore della Banca Intesa Bci spa, con sede in Milano, codice fiscale 00799960158, contro Debitore Esecutato 1, gravante sul lotto in esame;
- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di euro 47.457,00) a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa,

codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame;

- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame.

NB: In data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] risulta trascritto, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, verbale di pignoramento immobili, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. - coop. per azioni, con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro Debitore Esecutato 1, gravante sul lotto in esame.

Descrizione analitica

Il bene pignorato ricade in un'area del Comune di Modica caratterizzata da costruzioni a carattere residenziale, attività commerciali e scuole; la zona è dotata dell'impianto di illuminazione pubblica, acquedotto comunale e della rete comunale di smaltimento delle acque nere e bianche.

Si accede all'immobile percorrendo la via Vanella 115 che si diparte dalla via Sorda-Sampieri, nota arteria che collega Modica Sorda con la frazione balneare di Marina di Modica, il Comune di Pozzallo e zone limitrofe della campagna modicana.

La sosta dei veicoli, per la ridotta larghezza della strada antistante l'immobile, risulta difficoltosa.

L'immobile ha il prospetto principale esposto a Sud, in corrispondenza della via Vanella 115; esso confina lateralmente con proprietà terzi, con Trav. della Via Sorda Sampieri e con altra via pubblica.

Il fabbricato, adibito a complesso industriale per la produzione di infissi ed opere in legno, è costituito da una struttura portante intelaiata in cemento armato con solai in latero-cemento e tompagnature principalmente in blocchetti di calcare tenero; esso si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e spazio di pertinenza esterno antistante della superficie di mq 169 circa, al netto di sporgenze, opere murarie e paretine.

Il piano terra (allegato 4, retino lettera "A") comprende due grandi ambienti comunicanti fra loro aventi una superficie lorda complessiva di mq 201 circa (inclusa superficie in pianta occupata dalla scala), una superficie netta di mq 185 circa ed un'altezza utile interna di ml 2,65 circa, ad eccezione della zona di ingresso avente un'altezza utile di ml 6,00 circa fino al solaio del locale al primo piano.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'immobile, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica mentre le pareti sono realizzate in intonaco cementizio e successivo strato di finitura.

L'accesso è consentito da un'ampia apertura con telaio in alluminio e superfici vetrate.

In corrispondenza della parete a confine con il locale a piano seminterrato infra descritto, trova posto una porta in legno di tipo tamburato.

Il piano seminterrato (allegato 4, retino lettera "B"), delimitato da blocchetti di calcare tenero e da pareti in cemento armato in corrispondenza della zona a confine con il terrapieno e di quella a confine con proprietà terzi, ha superficie lorda di mq 228 circa, superficie netta di mq 202 circa (escluso w.c. ed anti w.c.) e un'altezza utile interna di ml 2,65 circa, ad esclusione della zona di ingresso al locale avente un'altezza utile di ml 2,75 circa e solaio di copertura in acciaio-cl.s.

In prossimità della zona di accesso, trova posto un vano adibito a w.c. con relativo anti-w.c. aventi rispettivamente superficie utile di mq 2,00 e mq 3,00 circa.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, la pavimentazione è in battuto in cls, ad eccezione di w.c. e anti-w.c. realizzata con piastrelle in ceramica; le pareti sono allo stato rustico, mentre il vano w.c. presenta rivestimento con piastrelle in ceramica.

L'accesso al piano seminterrato avviene tramite un'ampia apertura, con telaio in ferro e superfici vetrate, collocata nel prospetto principale; un altro accesso è possibile grazie ad un'apertura disposta nella parete a confine con il locale limitrofo. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di tipo tamburato.

Al fine di meglio descrivere l'immobile al primo piano, si considera questo composto da più corpi, così distinti:

- L'ambiente (allegato 4, retino lettera "C"), comunicante con il piano terra del corpo anzidetto e con quello posteriore e laterale di cui infra, ha una superficie lorda complessiva di mq 180 circa ed altezza utile interna di ml 3,27 circa.

L'ambiente risulta delimitato da un controsoffitto e conseguente altezza utile di ml 3,02 circa.

Esso ed è composto da un locale aperto al pubblico di mq 13,74 più due locali contigui per pubblico esercizio aventi una superficie complessiva di mq 17,01 circa, un ufficio di mq 20,59 circa, un vano adibito a w.c. di mq 2,09 con anti-w.c. di mq 2,32 circa, un piccolo vano di mq 3,03 circa direttamente comunicante con un grande ambiente destinato a pubblico esercizio e due piccoli corridoi per una superficie netta complessiva di mq 105 circa.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'immobile, la pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica, le pareti sono realizzate

in intonaco cementizio e successivo strato di finitura; il bagno, costituito da pezzi in ceramica di colore bianco, presenta rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, ad eccezione di due porte tagliafuoco comunicanti con gli ambienti contraddistinti dalle lettere “D” ed “F”.

L'impiantistica idro-sanitaria ad un'ispezione visiva risulta in buono stato di conservazione.

Gli impianti sono con canalizzazioni sottotraccia e funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione e quindi passibili di successive manutenzioni.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale, la riserva idrica è possibile grazie ad appositi serbatoi.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante scarico nella corrispondente condotta comunale.

- L'ambiente (allegato 4, retino lettera “D”) ha una superficie lorda complessiva di mq 225,40 circa, superficie netta mq 211 circa e altezza utile interna variabile come da tavola grafica allegata (allegato 4, planimetria immobile).

La copertura è costituita in parte da lamiera grecata poggiate su semicapriate in acciaio, a loro volta ancorate alle due pareti opposte di delimitazione al locale, e orditura secondaria in scatolari e piattine di irrigidimento in acciaio, mentre nella zona a confine con l'ufficio è costituita da pannelli tipo sandwich supportati da struttura reticolare e orditura secondaria con scatolari in acciaio.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, la pavimentazione è in battuto in cls, le pareti si trovano in parte allo stato rustico ed in parte intonacate senza strato di finitura, ad eccezione della parete posta lungo il prospetto principale costituita da pannelli tipo sandwich.

L'accesso avviene sia tramite porta tagliafuoco disposta nella parete a confine con il locale limitrofo precedentemente descritto che un ambiente posto nella zona posteriore infra descritto.

- Il locale (allegato 4, retino lettera "E"), comunicante con il corpo anzidetto e con quelli individuati con le lettere "F" ed "L", ha una superficie lorda complessiva di mq 78,30 circa ed una superficie netta di mq 74,00 circa.

La copertura, prosiegua di quella precedentemente descritta in corrispondenza del corpo individuato con la lettera "D", ha un'altezza interna variabile da ml 3,25 a ml 3,95 circa.

L'ambiente risulta delimitato da un controsoffitto in **eternit** con supporto in struttura metallica e conseguente altezza utile di ml 3,05 circa.

La pavimentazione è in battuto in cls mentre le pareti sono intonacate e prive di strato di finitura.

- Il corpo fabbrica (allegato 4, retino lettera "F"), ha una superficie lorda di mq 361 circa ed una superficie netta di mq 327 circa, ad esclusione della zona adibita a servizi igienici -spogliatoio e adiacente vano deposito; l'altezza utile interna è variabile da ml 4,90 a ml 7,65 circa per la presenza della soprastante volta di copertura costituita da archi parabolici prefabbricati in c.a. e lastre curve di **eternit**.

Internamente trova posto un locale adibito a servizi igienici, comprendente tre piccoli vani dotati di vaso della superficie netta di mq 0,88 ciascuno più un vano di mq 0,98 circa, ed uno spogliatoio di mq 10,10 con lavandini per un'altezza utile netta di ml 2,30 circa. Nella zona limitrofa trova posto un vano con funzione di deposito costituito da due piccoli ambienti di mq 2,14 e mq 2,84 circa adiacenti ad una piccola struttura in acciaio avente superficie complessiva di

mq 17,40 ed altezza di ml 2,45 circa in riferimento al piano di calpestio del locale artigianale.

Una piccola scala in ferro permette di raggiungere un vano di mq 19,86 circa soprastante il locale adibito a servizi, delimitato lateralmente da pannelli in ferro e superfici vetrate e superiormente da copertura costituita da travi in ferro e tavolato in legno, con possibilità di accesso al soppalco con struttura portante in acciaio sopradescritto.

La pavimentazione del locale artigianale è in battuto in cls e le pareti sono intonacate, ad eccezione della pavimentazione della zona w.c. realizzata con piastrelle in ceramica e rivestimento con piastrelle in ceramica.

L'accesso avviene sia tramite porta tagliafuoco, posta nella zona a confine con il corpo fabbrica individuato con la lettera "C", che i corpi fabbrica limitrofi.

- L'ambiente (allegato 4, retino lettera "G"), direttamente comunicante con il corpo "F" descritto e separato dal corpo "H" tramite apertura scorrevole in ferro dotata di superfici vetrate e soprastanti pannelli in vetroresina, ha superficie lorda di mq 59,10 circa, superficie netta di mq 55 circa e altezza utile interna variabile da ml 3,70 a ml 4,40 circa.

La copertura in **eternit** poggia su struttura avente orditura principale in tralicci metallici e secondaria in sciolari e piattini di irrigidimento in acciaio.

La pavimentazione è in battuto in cls e le opere murarie di delimitazione sono prive di rifiniture.

- L'ambiente (allegato 4, retino lettera "H"), direttamente comunicante con il corpo "G" e con possibilità di accesso dalla stradella retrostante l'immobile, ha superficie lorda di mq 182 circa, superficie netta di mq 173 circa e altezza utile interna variabile da ml 4,25 a ml 5,70 circa.

La copertura è costituita da pannelli in lamiera grecata, più una piccola superficie di pannelli in vetroresina, con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria in reticolari dello stesso ordine poggianti su colonne in acciaio di bordo.

La pavimentazione è in battuto in cls mentre la delimitazione avviene tramite blocchi in Poroton, blocchi in cemento, blocchi in tufo e anche tramite lamiera grecata; le opere murarie sono prive di rifiniture.

- Il corpo (allegato 4, retino lettera "I") ha superficie lorda di mq 75,47 circa, superficie netta di mq 69 circa e altezza utile interna variabile da ml 2,60 a ml 3,35 circa.

La copertura in **eternit** posa su una semicapriata in acciaio poggiante ad una colonna in acciaio e ad un pilastro in c.a.; l'orditura secondaria è costituita da scatolari ed irrigidimenti con piattine in acciaio che si scaricano centralmente sulla predetta semicapriata e lateralmente, da un lato, sulla muratura e, dall'altro lato, sulla trave di bordo che a sua volta si scarica su colonne in acciaio.

La pavimentazione è in battuto in cls e le opere murarie di delimitazione in blocchi di tufo, ad eccezione di una superficie ridotta costituita da pannelli in lamiera grecata, sono prive di rifiniture.

- Il corpo (allegato 4, retino lettera "L") ha superficie lorda di mq 185,73 circa e superficie netta di mq 177 circa.

La copertura è in **eternit** con struttura di supporto in acciaio per un'altezza interna variabile da ml 3,40 a ml 4,40 circa.

L'ambiente risulta inoltre delimitato da un controsoffitto in **eternit** con supporto in struttura metallica e altezza interna utile di ml 3,00 circa.

La pavimentazione è in battuto in cls e le opere murarie di delimitazione, in laterizio e calcare tenero, sono prive di rifiniture.

Gli infissi esterni, in corrispondenza del prospetto principale, sono costituiti esternamente da telaio in alluminio ed internamente da telaio in legno con relative superfici vetrate.

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta di tipo tradizionale senza strato di finitura.

Da un'indagine visiva emerge la necessità di effettuare lavori di manutenzione per distacchi di intonaco e ferri ammalorati sia nel prospetto principale, in corrispondenza dell'intradosso della pensilina, che nel solaio di copertura al piano seminterrato.

La recinzione esterna, a delimitazione dello spazio di pertinenza antistante l'intero fabbricato, è realizzata con muro in blocchetti intonacati e soprastante ringhiera in ferro; l'ingresso avviene grazie ad un cancelletto pedonale in alluminio e ad un cancello scorrevole in ferro di dimensioni maggiori così da consentire il passaggio di autoveicoli per la sosta.

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte e delle pertinenze.

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. In particolare:

- le verande sono ponderate con un coefficiente pari a 60%;
- i portici sono assimilati a patii e porticati e sono ponderati al 35%;
- lo scoperto di pertinenza esclusiva viene assimilato a giardini di appartamento e ponderato con un coefficiente pari al 15%.

La superficie commerciale del bene pignorato è rappresentata da:

- superficie locali aperti al pubblico, locali pubblico esercizio ed uffici;
- deposito;
- locale artigianale;
- tettoie;
- pertinenza esterna;

Di seguito si riporta una sintesi del calcolo della superficie dell'immobile, distinta per piano:

Piano	Destinazione	Superficie commerciale (mq)
Terra	deposito (compreso ingresso)	201
	pertinenza esterna	176,41
Seminterrato	deposito	228

Primo	ufficio	23,41
	locale aperto al pubblico	16,94
	locale pubblico esercizio	140,11
	locale artigianale	361
	deposito	548,53
	Tettoie (corpi "H" ed "I") realizzate nell'area a parcheggio prevista in progetto	257,47

Regolarità urbanistica-catastale

- L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato originariamente composto da uno stacco di terreno con un fabbricato industriale in corso di costruzione, esteso detto stacco di terreno mq 3.677, e dipendente in catasto dal foglio n. 120, p.lla 487.
- Successivamente, mediante le Concessioni Edilizie appresso citate, si è proceduto ad ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso del fabbricato, individuato al N.C.E.U. del Comune di Modica al foglio n. 120, mappali 487 sub 1 e 487 sub 2, comprendenti anche lo spazio di pertinenza.
- In virtù dell'atto di divisione del [REDACTED], a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED], viene attribuita al Debitore Esecutato 1 una quota comprendente, come riportato nel citato atto notarile, *fabbricato sito in Modica, Contrada Treppiedi, adibito a complesso industriale per la produzione di infissi ed opere in legno, composto da un piano terra destinato in parte a pubblico esercizio, ed in parte a deposito, ed accessori, e da primo piano destinato a pubblico esercizio ed accessori, con comodità di piccolo corpo vicino ma non contiguo, adibito ad*

essiccatoio, e con ogni altro accessorio e dipendenza, compreso lo spazio di pertinenza antistante e latistante il fabbricato in oggetto, della superficie complessiva di circa mq 1.700 e per quanto trovasi, in essa superficie compresa quella occupata dal fabbricato e dal corpo accessorio.

- Il fabbricato oggetto di divisione è stato realizzato ai sensi del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modica nella seduta del [REDACTED] verbale n. [REDACTED] relativo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Modica in data [REDACTED], e delle Concessioni Edilizie in Sanatoria rispettivamente: [REDACTED] rilasciata in data [REDACTED] con protocollo [REDACTED] rilasciata in data [REDACTED] con protocollo n. [REDACTED]. Infine, **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]** protocollo n. [REDACTED], viene rilasciata al Debitore Esecutato 1 per eseguire nel fabbricato di cui alla C.E. n. [REDACTED] destinato a pubblico esercizio ed attività artigianale, la divisione in due unità immobiliari e nella porzione in testa alla ditta richiedente le necessarie opere per la ristrutturazione con realizzazione di una scala interna, locali servizi e tramezzature nonché la concessione ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per aver apportato nell'unità immobiliare in oggetto, modifiche al prospetto principale sulla Via Pubblica e la realizzazione di alcuni w.c. al piano seminterrato.

La menzionata concessione edilizia non viene trascritta trattandosi della stessa destinazione e della stessa area asservita all'immobile di cui alla C.E. in sanatoria [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED].

Nel fascicolo visionato all'ufficio tecnico, relativamente alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], risulta presente una comunicazione inizio lavori a partire dal giorno [REDACTED] senza alcuna comunicazione fine lavori; l'immobile pignorato non risulta avere certificato di agibilità.

- Per l'immobile pignorato, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non è stato possibile avere copia della documentazione di seguito indicata e di cui sono presenti solo gli estremi: deposito ai sensi della Legge [redacted] n. [redacted] del [redacted], relazione struttura ultimata depositata il [redacted], collaudo del [redacted], art. 28 ai sensi della Legge 02/02/1974 [redacted] del [redacted] con prot. n. [redacted]

- Un confronto degli elaborati grafici relativi all'ultima Concessione Edilizia interessante l'immobile pignorato (Concessione Edilizia n. [redacted] del [redacted], protocollo n. [redacted] con il rilievo metrico effettuato dallo scrivente CTU, evidenzia la presenza di **difformità** ed **incongruità** fra piante e prospetto, indicate negli allegati grafici (allegato 4), consistenti principalmente in una variante prospettica, variazioni di altezza e di superficie, variazione degli spazi interni, realizzazione della scala di collegamento verticale fra il piano terra ed il piano primo in modo difforme al progetto depositato ed autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi in riferimento alla copertura, muro perimetrale di delimitazione e relativo accesso libero con sviluppo differente in corrispondenza della zona retrostante il fabbricato al primo piano.

La pensilina prevista in progetto in corrispondenza dell'ingresso principale non è stata realizzata ed il servo scala non è presente.

Opere abusive sono presenti in corrispondenza del locale artigianale al primo piano per la realizzazione di una piccola scala in ferro che permette di raggiungere un vano soprastante il locale adibito a servizi-spogliatoio, con possibilità di accesso ad un soppalco avente struttura portante in acciaio.

Nell'area prevista a parcheggio, inoltre, sono state realizzate delle tettoie non presenti nel progetto approvato ed individuate nel precedente paragrafo con gli ambienti "H" ed "I".

Nella carta topografica relativa alla zona “Modica” (allegato 4), in scala 1:1.000 ed in cui viene indicata come data del rilevamento l'anno 1983-1992 e dell'aggiornamento della ripresa aerea il mese di Dicembre dell'anno 1991, le sopramenzionate tettoie sembrano essere approssimativamente rappresentate.

La normativa urbanistica, a partire dalla legge 47/85, sembra essere stata animata dall'intento di approntare una speciale *tutela del credito* in caso di espropriazione forzata di un bene abusivo quando il credito sia sorto prima dell'entrata in vigore di una norma di sanatoria e l'abuso avrebbe potuto essere sanato dal debitore, ma non lo è stato per sua negligenza.

Questo principio è manifesto sia nell'articolo 40 della legge 47/85 che nell'articolo 46 del T.U. dell'edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 10 agosto 2016, n. 16.

Entrambi gli articoli dopo aver disposto la sanzione di nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti se da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del titolo abilitativo o della domanda di sanatoria o della dichiarazione di anteriorità al 1° settembre 1967, stabiliscono un'eccezione, escludendo dalla generale sanzione di nullità (propria dei trasferimenti volontari) l'immobile abusivo, aggiudicato o assegnato “a seguito di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”.

Al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, occorre effettuare un controllo relativo alla **data dell'insorgenza delle ragioni del credito**, facendo riferimento al titolo da cui scaturisce il credito, e alla **data dell'abuso** prevista dalle leggi di sanatoria, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio.

Per il lotto in esame, in riferimento alle ragioni di credito gravanti sul bene, esiste un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Gli abusi evidenziati, come anche le difformità rilevate, possono essere sanate, in base a colloqui esplorativi intercorsi fra lo scrivente CTU e personale dell'Ufficio tecnico comunale, ricorrendo all'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269.

In riferimento alla citata legge e alle allegate tabelle per il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione relativamente agli illeciti edilizi, stimando per le opere abusive un ampliamento inferiore alla volumetria massima consentita di 750 mc, avendo considerato l'assenza dell'essiccatoio, si può quantificare una spesa totale per versamenti da effettuare pari ad **€ 58.000,00** circa.

Alle superiori spese si aggiungono quelle per versamenti dovuti a sanzioni amministrative per gli illeciti rilevati ed ammontanti complessivamente ad **€ 2.065,84**, rimozione e smaltimento in discarica autorizzata della copertura eternit presente nei vari ambienti descritti, ad esclusione del locale artigianale, per una spesa complessiva di **€ 8.500,00**, fornitura e posa in opera di nuova copertura per una spesa quantificata in **€ 20.000,00**, escludendo le competenze della D.L. ed i conseguenti lavori deducibili solo in seguito ad un'analisi di calcolo ai fini della sicurezza.

I citati lavori coinvolgenti la copertura possono subire delle variazioni per possibili imprevisti valutabili solo in fase di esecuzione dei lavori.

Per quanto riguarda la copertura del locale artigianale, costituita da archi parabolici prefabbricati in c.a. e lastre curve di eternit, in considerazione dell'estesa superficie e dell'altezza dal piano di calpestio, si presentano difficoltà al fine di quantificare le

spese occorrenti per la rimozione della copertura esistente ed apposizione di una nuova; le spese sono deducibili, a parere dello scrivente, in seguito ad un'analisi di calcolo.

Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile per la sanatoria edilizia, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica apposita documentazione tecnica da parte di un professionista abilitato con spese stimate in **€ 5.000,00** circa.

Per la richiesta di rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Modica si può stimare una spesa di **€ 600,00** circa per versamenti e marche da bollo, più i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati complessivamente in **€ 2.000,00** circa.

L'opificio risulta privo di servoscala per la cui fornitura ed installazione si stima un costo di **€ 13.800,00** circa.

Dichiarazioni di conformità agli impianti in originale dovranno essere allegati alla perizia giurata da redigere per la richiesta del certificato di agibilità.

Nel caso in cui le dichiarazioni di conformità non siano più reperibili in originale, occorrerà produrre dichiarazioni di rispondenza, secondo il c. 6 art. 7 D.M. 37/2008, redatte da parte di qualificati professionisti, i cui costi non si possono attualmente stimare.

Solo in seguito ad apposita verifica con idonea strumentazione ed emissione di relativo certificato di misura sarà possibile stabilire i costi necessari per un eventuale adeguamento dell'impianto elettrico.

Richiesta di parere occorre da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, il tutto subordinato al pagamento di diritti fissi per parere di competenza e costi per marche da bollo stimati complessivamente in **€ 300**, più i costi di espletamento della pratica

per la redazione del certificato di idoneità sismica e calcolo di adeguamento/
miglioramento sismico da parte di un professionista abilitato stimati in una spesa
minima di **€ 5.000,00 circa**, escluse le competenze della D.L. ed i conseguenti lavori
deducibili solo in seguito ad un'analisi di calcolo.

Da un confronto del rilievo effettuato con la planimetria catastale dell'immobile, si
evince una non perfetta rappresentazione dello stato dei luoghi e la mancanza
dell'elaborato planimetrico.

Per la presentazione in catasto degli atti di aggiornamento relativi all'immobile
oggetto della procedura, comprendenti anche la redazione dell'elaborato
planimetrico attualmente assente, si stima una spesa complessiva di **€ 2.000,00**
circa per versamenti ed espletamento della pratica da parte di un professionista
abilitato, oltre ad accessori come per legge.

Alle spese indicate si aggiungono quelle relative ad interventi di manutenzione per
il ripristino dei ferri in corrispondenza sia del prospetto principale che del piano
seminterrato, quantificate approssimativamente in **€ 3.000,00** circa.

Gli impianti presenti nel locale artigianale, risalenti all'epoca della costruzione, sono
passibili di lavori di manutenzione con costi quantificabili esattamente in fase di
esecuzione lavori.

Allo stato attuale, per la mancanza di pareri dei vari enti preposti relativamente alle
opere eseguite in difformità al progetto approvato, non è possibile stimare ulteriori
costi.

Spese fisse di gestione o manutenzione

Il bene pignorato si compone di un fabbricato, individuato con la p.lla 487 sub 2 del
foglio di mappa 120, appartenente alla stessa proprietà. Non risultano allo scrivente
spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie e straordinarie.

Valutazione del bene

Per determinare il valore venale dell'immobile si procederà adottando il criterio del più probabile valore di mercato. Al fine di determinare, come detto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si è utilizzato il metodo più frequentemente adoperato e precisamente il metodo della comparazione diretta.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando "direttamente" il bene oggetto di stima con i valori acquisiti.

Al fine di determinare il valore del bene, effettuato il sopralluogo dell'immobile, si è accertata la consistenza dello stesso attraverso la misurazione diretta dei vani, eseguita con rilevatore elettro-ottico di distanze, utilizzando come unità di riferimento il metro quadrato di superficie catastale.

Attraverso la metodologia illustrata in precedenza sono stati raccolti un appropriato numero di dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dai beni di mercato simili a quelli oggetto di stima. Mediando tali valori, con riguardo alle zone di mercato omogeneo, nel quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state poi valutate le principali caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Infine è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Il valore medio ponderato dei prezzi praticati per beni simili, applicando il metodo della comparazione diretta, in riferimento alle destinazioni d'uso dell'immobile pignorato, è risultato pari a: **€/mq 550,00** per il deposito, **€/mq 1.000,00** per l'ufficio, il locale aperto al pubblico ed il locale pubblico esercizio, **€/mq 650,00** per il locale artigianale, **€/mq 250,00** per le tettoie realizzate in corrispondenza dell'area prevista a parcheggio ed **€/mq 70,00** per l'area di pertinenza esterna antistante il bene.

Quindi si ha:

	Superficie commerciale (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
deposito	977,53	550,00	537.641,5
ufficio, locale aperto pubblico, locale pubblico esercizio	180,46	1.000,00	180.460,00
locale artigianale	361	650,00	234.650,00
pertinenza esterna	176,41	70,00	12.348,7
tettoie	257,47	250,00	64.367,5
rimozione ed apposizione nuova copertura			- 28.500,00
Spese regolarizzazione urbanistica - catastale			- 91.765,84
		Valore immobile	909.201,86

Si stima quindi il valore di mercato dell'immobile in **€ 1.029.467,7** a cui si detrae, nel caso di rimozione della copertura eternit presente nei vari ambienti ed apposizione di una nuova, ad esclusione del locale artigianale per le motivazioni riportate nel paragrafo 'Regolarità urbanistica-catastale', una spesa di **€ 28.500,00** e, per la regolarizzazione urbanistica-catastale, una spesa di **€ 91.765,84**.

In riferimento alla copertura eternit presente nel locale artigianale per la quale non è stato possibile quantificare le spese di rimozione ed apposizione di nuova copertura, si fa presente, ai fini dell'utilizzabilità del locale, che occorre effettuare un monitoraggio relativo al rilascio di fibre; nella valutazione si è comunque tenuto conto della presenza del materiale eternit.

Divisibilità del bene

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile *de quo* nonché il carattere di inscindibilità e non autonoma utilizzabilità dell'immobile pignorato, allo scrivente CTU non sembra opportuna né giustificata la divisione del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto non divisibile.

Valutazione quote indivise

Non trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere alla divisione del bene.

Pagamento dell'I.V.A.

Non vi sono sufficienti informazioni fiscali atte a poter rispondere al quesito.

Attestato di prestazione energetica

Lo scrivente C.T.U., iscritto all'albo regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. n. 65 del 03 marzo 2011 – al n. 2806, ha curato la redazione dell'A.P.E. attestante la prestazione e la classe energetica dell'immobile pignorato, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso, e la relativa trasmissione al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana (allegato 9).

Dati catastali

Il bene del lotto in esame risulta iscritto al Catasto Terreni del Comune di Modica al foglio di mappa n. 100, mappale:

- 567 (ex 555/b), seminativo, cl. 4, are 16.30, R.D. euro 4,21, R.A. euro 1,68.

Nell'allegato atto di vendita risulta la p.lla 567 (ex 555/b) generata dal tipo di frazionamento n. 50540. La suddetta particella 555 deriva dalla particella 154 in virtù del precedente tipo di frazionamento n. 10691.

Confini

L'appezzamento di terreno confina, per un lato, con la strada Rocciola Scrofani e, per i rimanenti tre lati, con proprietà terzi.

Azzonamento

Il fabbricato, ai sensi del vigente D.A. n. 1346 del 05/04/2016 "Piano Paesaggistico" pubblicato nella GURS parte I n. 20 del supplemento ordinario del 13/05/2016, risulta posizionato in un contesto non gravato da vincolo.

Come si evince da Certificato di destinazione urbanistica del 12/05/2016 rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Modica (allegato 5), l'appezzamento di terreno ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Modica in zona denominata "E5", interessata da fascia di rispetto stradale, ove l'attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente riportate nella tavola "F10" pubblicata sul sito web del Comune di Modica all'indirizzo: <http://www.comune.modica.gov.it/content/strumenti-urbanistici>".

Essa è classificata nelle Norme Tecniche d'Attuazione con le seguenti caratteristiche di zona: "Zona degli altipiani e dell'alta collina" e destinazioni urbanistiche di zona: "AGRICOLTURA. Seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche-casearie, con fattori climatici limitanti".

Nella zona territoriale in cui il bene ricade è previsto per la produttività agricola una superficie minima d'intervento edilizio di Ha 1.00 ed una fabbricabilità max fondiaria di 0.03 mc/mq.

Stato di possesso

Il bene pignorato risulta essere in ragione di 1000/1000 di proprietà del Debitore Esecutato 1.

Passaggi di proprietà

L'immobile appartiene, per l'intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1, in virtù dell'atto di compera del 03 dicembre 1981, a rogito notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 19 dicembre 1981 ai nn. 17778/15905, da potere di Maltese Carmelo, nato a Modica l'8 ottobre 1918, Guarrasi Orazia, nata a Modica il 05 luglio 1925 e Maltese Carlo, nato a Modica il 26 ottobre 1957.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Da una presa visione della certificazione notarile redatta dal dott. Giuseppe Mauro, notaio in Ragusa, si è potuto constatare quanto segue.

Il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 gennaio 2015 ai nn.728/82, per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di euro 47.457,00) a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 aprile 2015 ai nn. 5319/3484, a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore

Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame.

Tutto ciò trova riscontro nell'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data 01/12/2016 (allegato 5).

Descrizione analitica

L'immobile del debitore esecutato, sito nel Comune di Modica (RG) in contrada Cozzo Rotondo, consiste in un lotto di terreno pressoché pianeggiante, che può essere stilizzato in un rettangolo un po' irregolare avente una superficie pari a mq 1630 circa, come si può notare dall'estratto di mappa catastale in cui è possibile individuare l'esatta localizzazione della particella di terreno in esame.

Si raggiunge il bene percorrendo la strada Rocciola Scrofani che si diparte dalla via Risorgimento, nota arteria di Modica Sorda, e che permette di raggiungere zone limitrofe della campagna modicana quali Pietre Nere, Serrapero, Trebulate ecc.

L'appezzamento di terreno confina, per un lato, con la strada Rocciola Scrofani e, per i rimanenti tre lati, con proprietà terzi.

La delimitazione di proprietà è garantita da muri a gravità di pietrame a secco, tipici della campagna modicana, lungo tre lati, e da muro di pietrame e malta sul rimanente lato confinante con proprietà terzi.

Sul terreno non insistono strutture ed in fase di sopralluogo non è stato rilevato alcun varco di accesso al terreno.

Il bene pignorato ricade in una zona dotata dell'impianto di illuminazione pubblica, ad una distanza dalla via Risorgimento di circa 1,5 Km.

La zona circostante al bene è caratterizzata da costruzioni a carattere residenziale e di terreni a carattere essenzialmente agricolo; attività commerciali di prima

necessità e scuole sono raggiungibili percorrendo un breve percorso di qualche chilometro.

Il clima è di tipo mediterraneo caratterizzato da inverni miti ed estati caldo-aride, con irregolare distribuzione delle precipitazioni concentrate soprattutto nel periodo autunno-invernino.

Spese fisse di gestione o manutenzione

In fase di sopralluogo viene riferito allo scrivente CTU che per il bene del lotto in esame non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

Valutazione del bene

L'appezzamento di terreno, avente una superficie di are 16.30, ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Modica in zona denominata "E5", interessata da fascia di rispetto stradale, in cui è prevista per la produttività agricola una superficie minima d'intervento edilizio di Ha 1.00 ed una fabbricabilità max fondiaria di 0.03 mc/mq.

Per determinare il valore venale dell'intera area di terreno si procederà adottando il criterio del più probabile valore di mercato tramite il metodo della comparazione diretta.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando "direttamente" il bene oggetto di stima con i valori acquisiti.

Attraverso la metodologia illustrata in precedenza sono stati raccolti dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dai beni di mercato simili a quelli oggetto di stima. Mediando tali valori, con riguardo alle zone di mercato omogeneo, nel

quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state poi valutate le principali caratteristiche di localizzazione, posizione, consistenza e destinazione urbanistica che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Infine è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Il valore medio ponderato dei prezzi praticati per beni simili, applicando il metodo della comparazione diretta, è risultato: **€/mq 3,50**.

Quindi si ha:

	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
Terreno	1630	3,50	5.705,00

Si stima quindi il valore di mercato dell'immobile in **€ 5.705,00**.

Divisibilità del bene

Per il bene del lotto in esame, tenuto conto della ridotta estensione della superficie interessata, allo scrivente CTU non sembra opportuna né giustificata la divisione del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto non divisibile.

Valutazione quote indivise

Non trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere alla divisione del bene.

Pagamento dell'I.V.A.

Non vi sono sufficienti informazioni fiscali atte a poter rispondere al quesito.

8 – LOTTO E

Beni componenti il lotto di vendita

Abitazione in Pozzallo (RG), via Leonida n. 24, composta da piano terra e soppalco.

Dati catastali

Il bene del lotto in esame risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al Foglio di mappa n. 16 (ex foglio 18), mappale:

- 364 sub 1 (ex mappale 247 sub 1, ex mappale 247), categ. A/6, cl. 1, vani 1,5, piano T, R.C. euro 44,16.

Confini, pertinenze e accessori

L'immobile confina con proprietà terzi da due lati, con la via Leonida e con via Z. di Piave.

Azzonamento

Il fabbricato, ai sensi del vigente D.A. n. 1346 del 05/04/2016 "Piano Paesaggistico" pubblicato nella GURS parte I n. 20 del supplemento ordinario del 13/05/2016, risulta posizionato in un contesto gravato da vincolo all'interno del PAESAGGIO LOCALE 13 "POZZALLO" ed in particolare nell'area 13a "Centro storico di Pozzallo e relative aree urbane. Aree di interesse archeologico comprese", Livello di tutela 1: *Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:*

- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio di interesse storico-artistico, mirata al recupero del significato e del ruolo della centro e del rapporto città - paesaggio;
- mantenimento-recupero dei caratteri di qualità diffusa dell'edilizia in centro storico, delle tipologie, degli elementi decorativi;
- valorizzazione dei rapporti di margine centro-contesto paesistico.

L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pozzallo in Zona Territoriale Omogenea "B0a", e soggetta quindi alle prescrizioni di cui all'Art. 31 delle Norme Tecniche d'Attuazione:

ART. 31 - ZONA "B0a" – Zona di ristrutturazione Edilizia e recupero edilizio.

Definizione: zona caratterizzata da edifici del vecchio centro urbano con epoca di costruzione in massima parte antecedente al 1919, necessaria di ristrutturazione urbanistica e recupero edilizio.

Strumento di attuazione: piano particolareggiato esteso all'intera zona e concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 5 mc/mq salvo i casi previsti dall'art. 8 della L.R. n. 21/1973 e sue integrazioni.

Altezza massima e numero di piani: da individuarsi nel piano particolareggiato, in riferimento alle preesistenze.

Stato di possesso

Il bene pignorato appartiene, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, al Debitore Esecutato 2.

Passaggi di proprietà

L'immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, al Debitore Esecutato 2, in virtù dell'atto di compera del 24 aprile 2006, a rogito notaio Giuseppe Terranova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22 maggio 2006 ai nn. 12157/6958, da potere di Beggiora Stefano, nato a Dolo il 7 luglio 1978 e Pecoraro Ketty, nata a Ragusa il 12 aprile 1978

Ai dante causa, Beggiora Stefano e Pecoraro Ketty, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera del 14 novembre 2005, a rogito

notaio Ettore Sciacca, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18 novembre 2005 ai nn. 26156/13016, da potere di Viva Corrado, nato a Ragusa il 21 marzo 1969, Viva Francesco, nato a Ragusa il 6 novembre 1948, Viva Giuseppe, nato a Ragusa il 21 luglio 1965, Viva Pietro, nato a Ragusa il 5 aprile 1957 e Viva Roberto, nato a Pozzallo il 26 gennaio 1962.

Ai danti causa, Viva Corrado, Francesco, Giuseppe, Pietro e Roberto, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per successione (den. n. 424 vol. 231 U.R. Modica) in morte di Portelli Vincenza, nata a Modica il 27 novembre 1925, deceduta il 29 marzo 1982, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 giugno 1983 ai nn. 7589/6855.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Da una presa visione della certificazione notarile redatta dal dott. Giuseppe Mauro, notaio in Ragusa, si è potuto constatare quanto segue.

Il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 giugno 2010 ai nn.12449/3002, per un importo di euro 21.195,06 (sorte capitale di euro 10.597,53) a favore di Serit Sicilia spa, contro Debitore Esecutato 2, gravante sul cespite del lotto E (e, precisamente, sul mappale 1041 sub 1) e sul cespite del lotto in esame;
- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 gennaio 2015 ai nn.728/82, per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di euro 47.457,00) a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame;

- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 aprile 2015 ai nn. 5319/3484, a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame.

Descrizione analitica

L'immobile per civile abitazione è ubicato in una zona centrale del Comune di Pozzallo (RG) in via Leonida n. 24.

Esso ha l'ingresso in corrispondenza di via Leonida; confina con proprietà terzi da due lati, con via Leonida e con via Zenzon Di Piave.

L'area è dotata di impianto di illuminazione pubblica, acquedotto comunale e della rete comunale di smaltimento delle acque nere e bianche.

Nella zona circostante al bene, caratterizzata da costruzioni a carattere residenziale, non mancano attività commerciali di prima necessità.

Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano soppalco raggiungibile mediante una scala interna rivestita in legno ed in buone condizioni riguardo lo stato di usura dei gradini.

L'immobile interessato, avente al piano terra una superficie lorda di m 31 circa, comprende un ingresso-cucina della superficie utile di mq 10,07 circa con armadio-dispensa nella zona soprastante a quella di cottura, un piccolo ambiente di mq 5,91 circa, un servizio igienico di mq 3,08 circa ed un soppalco in legno con ricavata una camera da letto di mq 9,60 circa.

La struttura verticale portante è in muratura con orizzontamenti piani, in riferimento al solaio di copertura del bagno e del vano adiacente, composti da travi in legno

lamellare 14x20 circa e tavolato; travi in legno lamellare 14x20 circa e tavolato rappresentano la struttura di sostegno dell'armadio-dispensa.

La copertura a tetto, costituita da travi in legno lamellare 12x12 circa e tavolato con ricavato un abbaino nella zona della camera da letto al primo piano, è a falde inclinate e manto in coppi siciliani.

L'altezza interna è variabile come da planimetria allegata.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'immobile, la pavimentazione dei vari ambienti al piano terra è realizzata con piastrelle in ceramica, quella del primo piano è in legno come anche la scala, le pareti sono realizzate in intonaco cementizio e successivo strato di finitura; il bagno e la zona cottura della cucina presentano rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni dei vari ambienti sono dotati di ante in legno e schermature costituite da telaio in legno e superfici vetrate; il portone di accesso all'immobile è in legno.

Gli infissi interni sono costituiti da porte colorate.

Il bagno possiede una dotazione minima di pezzi in ceramica di colore bianco: wc, bidet, lavabo e doccia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Gli impianti sono con canalizzazioni sottotraccia; l'impiantistica idro-sanitaria ad un'ispezione visiva risulta in buono stato di conservazione.

L'abitazione non è predisposta di un impianto di riscaldamento, ma trova posto un climatizzatore d'aria sia nel vano adibito ad ingresso-cucina del piano terra che nella stanza da letto al piano soppalco; una bombola a gas viene utilizzata nella zona cottura della cucina.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante apposito allaccio alla rete comunale.

Acque bianche ed acque nere sono scaricate nella corrispondente condotta comunale.

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta di tipo tradizionale a più strati di cui l'ultimo a pasta colorata di tonalità chiara. Tracce di umidità si notano lungo il lato esterno di via Z. Di Piave.

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso risulta buono.

Per il calcolo della superficie commerciale necessaria per la valutazione del bene si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali di confine (100% qualora si tratti di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;

- 10% dei giardini di ville e villini.

Di seguito si riporta una sintesi del calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

Piano	Superficie (mq)	Percentuale considerata (%)	Superficie commerciale (mq)
Terra	31,00	100	31,00
Soppalco	13,54	80	10,83
Totale			41,83

Regolarità urbanistica-catastale

Nell'atto di compera del 24 aprile 2006, a rogito notaio Giuseppe Terranova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22 maggio 2006 ai nn. 12157/6958, da potere di Beggiora Stefano, nato a Dolo il 7 luglio 1978 e Pecoraro Ketty, nata a Ragusa il 12 aprile 1978, si dichiara che l'immobile, composto da un vano ed accessori a piano terra, con soppalco il legno, è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Da una presa visione dei documenti amministrativi effettuata sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzallo che la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Provincia di Ragusa, è emersa l'assenza di documentazione relativamente all'immobile oggetto della procedura.

Risulta disponibile una planimetria catastale a firma del tecnico incaricato con data 21/03/1941 e riportante, come data di presentazione, la data del 01/09/1939.

Da un confronto della planimetria catastale dell'immobile con il rilievo metrico effettuato dallo scrivente CTU in data 18/05/2016, emergono delle divergenze.

L'immobile pignorato, privo di certificato di agibilità, non rispetta allo stato attuale tutti i requisiti minimi imposti dalla normativa vigente per poter essere destinato ad abitazione.

Si fa presente che l'art. 51 'Caratteristiche dei locali di abitazioni' del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pozzallo, con riguardo all'ultimo comma relativo alle condizioni di ammissibilità degli impalcati a mezza altezza, fa riferimento ad edifici di nuova costruzione, non interessando pertanto l'immobile pignorato.

Per la presentazione in catasto degli atti di aggiornamento relativi all'immobile oggetto della procedura si stima una spesa complessiva da sostenere pari ad € **400,00**, oltre ad accessori come per legge.

Spese fisse di gestione o manutenzione

Il bene pignorato si compone di un fabbricato, individuato con la p.lla 364 sub 1 del foglio di mappa 16, appartenente alla stessa proprietà. Non risultano allo scrivente spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie e straordinarie.

Valutazione del bene

Per determinare il valore venale dell'immobile si procederà adottando il criterio del più probabile valore di mercato. Al fine di determinare, come detto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si è utilizzato il metodo più frequentemente adoperato e precisamente il metodo della comparazione diretta.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando "direttamente" il bene oggetto di stima con i valori acquisiti.

Al fine di determinare il valore del bene, effettuato il sopralluogo dell'immobile, si è accertata la consistenza dello stesso attraverso la misurazione diretta dei vani, eseguita con rilevatore elettro-ottico di distanze, utilizzando come unità di riferimento il metro quadrato di superficie catastale.

Attraverso la metodologia illustrata in precedenza sono stati raccolti un appropriato numero di dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dai beni di mercato simili a quelli oggetto di stima. Mediando tali valori, con riguardo alle zone di mercato omogeneo, nel quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state poi valutate le principali caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Infine è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Il valore medio ponderato dei prezzi praticati per beni simili, applicando il metodo della comparazione diretta, è risultato: **€/mq 950,00**.

Quindi si ha:

	Superficie commerciale (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
Fabbricato	41,83	950,00	39.738,5
Spese di regolarizzazione catastale			400,00
		Valore immobile	39.338,5

Si stima quindi il valore di mercato dell'immobile in **€ 39.738,5**.

Al superiore valore occorre detrarre le spese di regolarizzazione catastale quantificate in **€ 400,00**.

Divisibilità del bene

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile *de quo* nonché il carattere di inscindibilità e non autonoma utilizzabilità dell'immobile pignorato, allo scrivente CTU non sembra opportuna né giustificata la divisione del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto non divisibile.

Valutazione quote indivise

Non trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere alla divisione del bene.

Pagamento dell'I.V.A.

Non vi sono sufficienti informazioni fiscali atte a poter rispondere al quesito.

Attestato di prestazione energetica

Lo scrivente C.T.U., iscritto all'albo regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. n. 65 del 03 marzo 2011 – al n. 2806, ha curato la redazione dell'A.P.E. attestante la prestazione e la classe energetica dell'immobile pignorato, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso, e la relativa trasmissione al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana (allegato 9).

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modica, li 05/12/2016

IL C.T.U.

Ing. Angelo Petriglieri