

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Esecutore Dott. [REDACTED] della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

1. PREMESSA

Con nomina del 24.03.2023 Ella nominava me sottoscritto ing. [REDACTED], con studio tecnico in [REDACTED], consulente tecnico d'ufficio nella **procedura esecutiva immobiliare n. 08/2023 promossa da** [REDACTED] **contro** [REDACTED].

L'incarico veniva accettato dal sottoscritto in data 30.03.2023. Veniva fissata l'udienza per il 06/12/2023 e pertanto il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio per il 06/11/2023. Allo stesso tempo veniva nominato l'avv. [REDACTED] come custode giudiziario dei beni pignorati.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il 03.05.2023 presso l'immobile oggetto di esecuzione e cioè in via Vicolo Modica n. 100/B a Modica. In tale occasione si è avuta la presenza della parte debitrice e pertanto si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali.

Degli immobili sono stati eseguiti appositi rilievi planimetrici e fotografici. Di tali operazioni peritali sono stati redatti appositi verbali allegati alla presente.

Successivamente ho esaminato i documenti e i Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e ho effettuato gli accertamenti sulla regolarità urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Modica.

In data 09/10/2023 il sottoscritto richiedeva una proroga sul deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio. Proroga che è stata accolta dal G.E. fissando la

nuova udienza al 13.03.2024 e conseguentemente il deposito della consulenza per il 13.02.2024.

Essendo in possesso di tutti gli elementi ho redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

a) Identificazione dei beni pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ragusa del 04.01.2023, trascritto il 13.01.2023 al numero 403 di registro particolare e al n. 487 di registro generale, istante la società [REDACTED], si procedeva al pignoramento, nei confronti del sig. [REDACTED], dei seguenti beni:

- 1) piena proprietà di immobile per civile abitazione sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, composto da 10,5 vani catastali, superficie catastale di 225 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 8, z.c. 1, cat. A/7, cl. 1, rendita € 813,42;**
- 2) piena proprietà di immobile destinato a garage sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, di superficie catastale di 120 mq, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 9, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, rendita € 161,13;**
- 3) piena proprietà del terreno sito a Modica censito al N.C.T. al foglio 16, particella 112, della superficie di are 20.10, R.D. € 6,23, R.A. € 4,15, qualità seminativo di classe 3, con relative accessioni e pertinenze;**
- 4) piena proprietà del terreno sito a Modica censito al N.C.T. al foglio 20, particella 262, della superficie di are 22.33, R.D. € 6,92, R.A. €**

██████████
4,61, qualità seminativo di classe 3, con relative accessioni e pertinenze;

5) proprietà della quota pari a 9/36 del terreno sito a Modica al N.C.T. al foglio 20, particella 121, della superficie di ca 290, R.D. € 1,27, R.A. € 0,75, qualità seminativo di classe 2, con relative accessioni e pertinenze;

6) proprietà della quota pari a 9/36 del terreno sito a Modica al N.C.T. al foglio 20, particella 134, della superficie di are 23,00, R.D. € 7,13, R.A. € 4,75, qualità seminativo di classe 3, con relative accessioni e pertinenze;

7) proprietà della quota pari a 9/36 del terreno sito a Modica al N.C.T. al foglio 20, particella 135, della superficie di are 35,80, R.D. € 11,09, R.A. € 7,40, qualità seminativo di classe 3, con relative accessioni e pertinenze.

Gli immobili individuati sono stati divisi in tre lotti distinti che possono essere alienati distintamente. Tale suddivisione tiene conto degli immobili con proprietà esclusiva e quelli in cui il ██████████ è comproprietario con altri e che dispongono comunque di accessi indipendenti già realizzati.

LOTTO N. 1

Tale lotto è costituito dagli immobili di cui il sig. ██████████ è proprietario esclusivo e che sono pertinenza dell'abitazione principale. Nel dettaglio gli immobili che costituiscono tale lotto sono i seguenti:

1) immobile per civile abitazione sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, composto da 10,5 vani catastali, superficie catastale di 225 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio

n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 8, z.c. 1, cat. A/7, cl. 1, rendita € 813,42;

2) **immobile destinato a garage sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, di superficie catastale di 120 mq, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 9, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, rendita € 161,13;**

4) **piena proprietà del terreno sito a Modica censito al N.C.T. al foglio 20, particella 262, della superficie di are 22.33, R.D. € 6,92, R.A. € 4,61, qualità seminativo di classe 3, con relative accessioni e pertinenze;**

IMMOBILE N.1

a) Identificazione del bene pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ragusa del 04.01.2023, trascritto il 13.01.2023 al numero 403 di registro particolare e al n. 487 di registro generale, istante la società [REDACTED], si procedeva al pignoramento, nei confronti del sig. [REDACTED], del seguente bene:

- piena proprietà di immobile per civile abitazione sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, composto da 10,5 vani catastali, superficie catastale di 225 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 8, z.c. 1, cat. A/7, cl. 1, rendita € 813,42;

L'immobile è ubicato in vicolo Modica n. 100/b (via Modica - Noto n. 100/b) e ricade in zona agricola, zona E5 di P.R.G., del Comune di Modica. L'unità immobiliare si sviluppa su piano terra ed è attualmente composta da 5 stanze da letto, da un locale sgombero adibito attualmente a cucina, da un vano adibito a cucina pranzo, da un salone, da due wc e da una lavanderia. La copertura dell'immobile è a tetto non accessibile mentre la struttura dell'immobile è in

██████████

muratura.

L'immobile sviluppa una superficie netta di 179,29 mq mentre la superficie lorda è pari a 216,40 mq.

L'edificio confina a Nord verso il terreno oggetto di esecuzione censito alla particella 262 proprietà ██████████, ad est con particella n. 92 del foglio 20, a sud con particelle n. 144 e 338 del foglio 20, ad ovest con particella n. 134 di cui il sig. ██████████ è comproprietario per 9/36.

L'immobile si trova in uno stato medio di conservazione.

E' pertinenza dell'immobile la superficie di terreno censita al foglio 20 p.lla 136 del N.C.T. dove sorgono gli immobili. Tale particella risulta essere trasferita dai rogiti notarili al sig. ██████████ alla stessa stregua dei due fabbricati.

Dalle verifiche condotte presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa risulta che tale lotto di terreno è censito al N.C.T. come ente urbano, della superficie di 2.050 mq, giustamente senza intestati. Al N.C.E.U., invece, tale lotto di terreno è censito al foglio 20 p.lla 136 sub 10, bene comune censibile avente consistenza pari a 0 e senza intestati. Inoltre dalla visura catastale non risulta essere legata a nessuna dei due sub 8 e 9. Dall'estratto di mappa comunque questa particella risulta essere pertinenza dei fabbricati in quanto i fabbricati risultano essere graffiati.

Dai dati rilevati c'è sicuramente un errore nell'accatastamento del terreno nel N.C.E.U. in quanto è un bene comune censibile ma privo di intestati. Questo errore dovrà essere oggetto di opportuna rettifica.

Verifica di proprietà

Il bene risulta essere interamente di piena proprietà ed in regime di esclusività

[REDACTED]
personale del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED]

Provenienza del bene pignorato

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta l'esatta provenienza del bene.

L'unità immobiliare è stata trasferita al sig. [REDACTED] giusto atto di permuta, ricevuto dal notaio [REDACTED], registrato il 27.12.2005

al n. 616 e trascritto il 17.12.2005 ai mm. 28786/14286, n. 74325 di repertorio e n. 20937 di raccolta, tra il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

Precedentemente l'immobile era pervenuto ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto pubblico di compravendita del 14.08.1986, trascritto ai mm.59811/12251, ricevuto dal notaio [REDACTED], da potere del

sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]

Accatastamento del bene

Il bene risulta essere denunciato all' Agenzia del Territorio di Ragusa. In particolare:

- immobile per civile abitazione sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, composto da 10,5 vani catastali, superficie catastale di 225 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 8, z.c. 1, cat. A/7, cl. 1, rendita € 813,42, intestato a [REDACTED];

Di questa particella è stata ottenuta la planimetria catastale e che si allega alla presente. La planimetria catastale è conforme alla planimetria riportata nella concessione edilizia in sanatoria a meno di una finestra nel vano cucina riportata nell'elaborato grafico della concessione edilizia e non sulla planimetria ca-

[REDACTED]

tastale (si presume che non sia stata riportata per mero errore).

Rispetto allo stato attuale esistono delle difformità tra quanto denunciato e quanto realizzato.

b) Sommaria descrizione del bene

L'unità edilizia è ubicata nella via Modica – Noto al civico 100/b, in zona agricola del Comune di Modica.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Modica – Noto dalla particella n. 262 avente stessa proprietà dell'immobile. L'immobile si sviluppa tutto a piano terra. All'atto del sopralluogo l'immobile era diviso in due, mediante la chiusura (tramite pannello in cartongesso) della porta del disimpegno e la divisione del vano soggiorno pranzo, realizzando di fatto due unità abitative distinte ed entrambe con accesso direttamente dall'esterno.

Una unità è composta dal locale di sgombero destinato a cucina, da due camere da letto e dal wc. L'altra unità è composta dal salone, che è anche l'ingresso all'unità, dalla cucina pranzo, da tre stanze da letto, da un bagno e una lavanderia.

L'immobile sviluppa una superficie totale netta di 179,29 mq mentre la superficie lorda è pari a 216,40 mq. L'immobile è dotato di due verande esterne, una lato nord e una lato sud, attualmente allo stato rustico. La struttura dell'intero immobile è in muratura e la copertura è a tetto. L'esterno dell'immobile è rifinito a cemento. L'immobile è ubicato in zona agricola del Comune di Modica.

L'unità abitativa si sviluppa a piano terra quindi è accessibile per chi ha difficoltà motorie ed inoltre un bagno ha le dimensioni per l'adattabilità dello stesso ai diversamente abili.

██████████

c) Stato di possesso del bene

Durante il sopralluogo del 03.05.2023 si è riscontrato che una parte dell'immobile era occupato dal sig. ██████████ e dalla sua famiglia, mentre un'altra parte dell'immobile era occupato dal sig. ██████████ insieme alla moglie e a due figli minori. Il sig. ██████████ dichiarava di occupare la casa senza alcun titolo e senza corresponsione di canone in quanto si trattava di situazione provvisoria alla quale il sig. ██████████ aveva acconsentito dato il rapporto di amicizia che intercorre tra loro.

Anche nel successivo sopralluogo del 25.10.2023 il sig. ██████████ ribadiva che l'altra parte dell'immobile era occupata ancora dal sig. ██████████ e dalla famiglia, ancora in via provvisoria e senza nessuna corresponsione di canone, e che comunque la famiglia era prossima a trasferirsi presso altra abitazione.

Il bene è arredato e si trova in un medio stato di conservazione.

d) Esistenza di formalità gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono delle formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

e) Esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellate

Per l'immobile in oggetto non risulta alcun provvedimento espropriativo in corso e/o definitivo.

Sull'immobile sopra descritto vi gravano le seguenti formalità alla data del 29.01.2024:

Trascrizioni a favore

- **Atto tra vivi - permuta del 17.12.2005**, derivante da pubblico ufficiale ██████████, al n. 74325 di repertorio del 15.12.2005, trascritta il 17.12.2005 al n. 14286 di

registro particolare e n. 28786 di registro generale;

- **Atto amministrativo - concessione edilizia**, derivante da pubblico ufficiale Comune di Modica, concessione edilizia n. 428/2009 del 16/12/2009, trascritta il 08.01.2010 al n. 190 del registro particolare e al n. 271 del registro generale;

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, da pubblico ufficiale [REDACTED], al n. 75877/22103 del 11.06.2008, trascritta il 12.06.2008 al n. 2792 di registro particolare e n. 12131 di registro generale;
- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa rep. n. 2335/2016 del 20.04.2017, trascritta il 29.05.2017 al n. 1189 di registro particolare e n. 7617 di registro generale;

Trascrizioni contro

- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. 3826/2020 del 29.02.2020, iscritta in data 15.06.2020, al n. 4421 del registro particolare e al n. 6585 del registro generale;
- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. 3365/2023 del 04.01.2023, iscritta in data 13.01.2023, al n. 403 del registro particolare e al n. 487 del

registro generale.

f) Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ha fatto delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Modica al fine di poter visionare l'eventuale pratica di regolarità urbanistica.

Dalle ricerche effettuate il sottoscritto ha potuto evincere che l'immobile è stato conformato tramite la sanatoria n. 473 del 29/10/1976 a nome

. Successivamente è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 432 del 06/12/1989 per la modifica del fabbricato esistente a nome di

(attuale proprietario) e

In ultimo è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 428 del 16/12/2009 per le opere in ampliamento dell'immobile prive di autorizzazione edilizia.

Per l'unità abitativa in oggetto non è stato rinvenuto nessun Certificato di Abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria.

Specificatamente risultano essere difformi:

- la diversa distribuzione interna data dalla chiusura di due porte tali da ricavare le due attuali unità abitative;
- la diversa distribuzione interna con la realizzazione di un wc e di una lavanderia al posto di un bagno e la realizzazione di una piccola finestra nella nuova lavanderia;
- la diversa distribuzione interna con la chiusura dell'apertura tra pranzo e soggiorno;
- la diversa destinazione d'uso dell'attuale cucina su prospetto est invece di un

██████████
loCALE di sgombero;

- nel prospetto sud è presente un seminterrato, avente come copertura la veranda lato sud, di dimensioni in pianta 6.40 x 4.00 circa e per una altezza netta pari a 2.00 m. Tale locale è destinato a magazzino ed è accessibile da due lati mediante una scala su un lato e da una piccola rampa dall'altro. Tale locale non risulta essere presente negli elaborati grafici oggetto di sanatoria.

- adiacente a tale seminterrato è presente un vano interrato, in corrispondenza della zona bagno lavanderia del piano terra, di altezza di circa 2.00 m, destinato a ripostiglio e accessibile solamente dall'esterno. Anche tale vano non risulta essere presente negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria.

La diversa distribuzione interna e la modifica del prospetto sono sanabili con la corresponsione di una sanzione pari ad € 1.548,00.

La costruzione dei due vani seminterrati risultano anch'essi sanabili in quanto non realizzano un volume urbanistico. Per regolarizzare tutte le difformità occorre depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale di Modica apposita pratica di accertamento di conformità contestualmente alle pratiche di sanatoria all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa e alla SS.BB.CC. sempre di Ragusa.

Per la regolarizzazione di queste difformità si stimano € 7.500,00 comprensivi di sanzioni, oneri e onorari professionali.

g) Attestazione di Prestazione Energetica

Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari ad € 200,00 oltre cassa ed iva di legge e pertanto il costo totale è pari ad € 253,76.

Per la redazione del libretto di impianto si stimano € 150,00.

h) Descrizione analitica dell'immobile

████████████████████

Descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nella via Modica – Noto n. 100/B in zona agricola del Comune di Modica. La zona è caratterizzata dalla tipica campagna modicana caratterizzata dalla presenza dei muri a secco.

La zona è vincolata in area di tutela 2 del piano paesaggistico provinciale, zona di riferimento normativo 7C "paesaggio agrario a campi chiusi dei seminativi del tavolato ragusano e dell'altipiano modicano e paesaggio agrario dell'Irminio, aree archeologiche comprese".

La zona non risulta essere completa nelle infrastrutture e nelle urbanizzazioni.

Descrizione del cespite

L'immobile è una villetta che si sviluppa tutta a piano terra ed è accessibile dalla via Modica - Noto attraverso la particella n. 262. L'immobile, alla data del sopralluogo, è diviso in due unità abitative con accessi indipendenti dall'esterno.

Una unità abitativa è composta da una cucina (vano con destinazione urbanistica sgombero), da due camere da letto e da un bagno. L'altra unità abitativa è composta da un salone, da una cucina pranzo, da tre stanze da letto, da un wc e da una lavanderia. La divisione in due unità abitative è stata realizzata chiudendo una porta di disimpegno con un pannello in cartongesso e un'altra apertura presente nel progetto allegato alla concessione edilizia.

L'intero immobile sviluppa una superficie totale netta di 179,29 mq mentre la superficie lorda è pari a 216,40 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,80 m. La struttura portante è in muratura e la copertura è a tetto non accessibile. Gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamere e persiane in legno mentre gli infissi esterni sono in legno. I prospetti sono rifiniti a cemento mentre gli in-

██████████

termi sono rifiniti a tonachino strato finale di idropittura. In qualche muratura è presente il fenomeno di umidità di risalita.

STRUTTURA: essa è realizzata con struttura in muratura. I tramezzi interni sono in muratura e in laterizio forato.

PROSPETTI ESTERNI: il prospetto esterno è rifinito a cemento.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati dall'esterno tramite aperture a finestra o a balcone.

Finiture Interne

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare lo stato di manutenzione in cui versa l'unità abitativa. L'appartamento risulta essere in un medio stato di conservazione in tutti gli ambienti.

I pavimenti di tutti i vani sono in ceramica. La parte attualmente utilizzata dal proprietario risulta essere in uno stato di conservazione inferiore rispetto alla parte di immobile occupata attualmente dalla famiglia ██████████. Questa parte dell'immobile ha delle rifiniture più recenti quali i pavimenti e i rivestimenti.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica mentre i sanitari sono corredati da rubinetteria e gruppi in ottone cromato pesante.

Le aperture, all'interno dell'appartamento, sono in legno in buone condizioni.

Le pareti di tutti i vani e dei servizi, al di sopra dei rivestimenti, sono rifinite con idropittura. Anche i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con idropittura.

Impianti

Sono i seguenti:

- Citofonico: campanello esterno;
- Acqua potabile: il sig. ██████████ dichiara di utilizzare l'acqua del pozzo

trivellato;

- Elettrico: ad unico circuito per luce ed elettrodomestici all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia. L'impianto risulta essere non a norma.
- Fognario: vasca himhoff.
- Termico: l'appartamento è dotato di un due condizionatori.

Stima secondo il valore di mercato

Per determinare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire l'unità di misura della superficie dell'immobile (metro quadrato).

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, in questo caso la superficie lorda misurata comprendendo i muri perimetrali e metà dei muri di confine, viene ricavato il prezzo unitario a partire dalle quotazioni medie di mercato da moltiplicare per eventuali coefficienti di differenziazione.

La superficie commerciale è pari a:

$$S_c = 216,00 \text{ mq}$$

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, tenendo conto, della ubicazione, della esposizione, del livello rispetto al piano stradale, della presenza delle aperture, dell'età, della qualità delle finiture, dello stato di conservazione, della presenza di umidità all'interno dei vani, dell'abitabilità degli spazi interni, si è pervenuti alla determinazione del seguente prezzo medio unitario, riferito, ovviamente, all'attualità. La stima non tiene conto delle superfici non riportate nella concessione edilizia in sanatoria.

Valori unitari:

- per l'unità abitativa $v = \text{€}/\text{mq } 1.250,00;$

Da quanto sopra esposto si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

- immobile:

$V=v \times S=$	1.250,00	€/mq x	216	mq= €	270.000,00
-----------------	----------	--------	-----	-------	------------

TOTALE € 270.000,00

- per il terreno di pertinenza $v = \text{€}/\text{mq } 12,50;$

Da quanto sopra esposto si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

- immobile:

$V=v \times S=$	2050	€/mq x	12,50	mq= €	25.625,00
-----------------	------	--------	-------	-------	-----------

TOTALE € 25.625,00

A tale valore vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione delle opere difformi, gli oneri per le rettifiche catastali descritti in precedenza, gli oneri per la

redazione dell'ape e pari ad € 9.000,00

$$V = € (270.000,00 + 25.625,00) - € 9.000,00 = € 286.625,00$$

L'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti sarà pari al 15% del valore venale e pertanto:

$$Abb_f = € 286.625,00 \times 0.15 = € 42.993,75$$

i) VALORE FINALE DEL BENE

Considerando il valore venale del bene e tenendo conto dell'abbattimento forfettario e degli oneri per la regolarizzazione delle opere difformi si ottiene il valore finale del bene:

$$V = 286.625,00 - € 42.993,75 = € 243.631,25$$

In conclusione il valore dell'immobile, in cifra tonda, è pari a:

$$V = € 243.500,00 \text{ (duecentoquarantatremilacinquecentoeuro)}$$

Il trasferimento dell'immobile è esente IVA.

l) valutazione della quota di pertinenza del debitore

La quota di pertinenza del debitore è pari al 100%.

j) documentazione fotografica

In allegato una documentazione dell'immobile.

IMMOBILE N.2

a) Identificazione del bene pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ragusa del 04.01.2023, trascritto il 13.01.2023 al numero 403 di registro particolare e al n. 487 di registro generale, istante la società [REDACTED], si procedeva al pignoramento, nei confronti del sig. [REDACTED], del seguente bene:

- piena proprietà di immobile destinato a garage sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, di superficie catastale di 120 mq, censito al

[REDACTED]

N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 9, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, rendita € 161,13;

L'immobile è ubicato in vicolo Modica n. 100/b (via Modica - Noto n. 100/b) e ricade in zona agricola, zona E5 di P.R.G., del Comune di Modica. L'immobile è destinato a garage – magazzino ed è pertinenza dell'unità abitativa. Il garage si sviluppa solamente a piano terra con copertura a tetto.

L'immobile sviluppa una superficie netta di 110,00 mq mentre la superficie lorda è pari a 120,00 mq.

L'edificio confina a Nord verso il terreno oggetto di esecuzione censito alla particella 262 proprietà [REDACTED], ad est con particella n. 92 del foglio 20, a sud con particelle n. 144 e 338 del foglio 20, ad ovest con particella n. 134 di cui il sig. [REDACTED] è comproprietario per 9/36.

L'immobile si trova allo stato rustico con i tamponamenti esterni non rifiniti e copertura in eternit.

Verifica di proprietà

Il bene risulta essere interamente di piena proprietà ed in regime di esclusività personale del sig. [REDACTED]

Provenienza del bene pignorato

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta l'esatta provenienza del bene.

L'unità immobiliare è stata trasferita al sig. [REDACTED] giusto atto di permuta, ricevuto dal notaio [REDACTED], registrato il 27.12.2005 al n. 616 e trascritto il 17.12.2005 ai nn. 28786/14286, n. 74325 di repertorio e n. 20937 di raccolta, tra il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è stato edificato dal sig. [REDACTED] infatti è stato oggetto di sanatoria edilizia.

Accatastamento del bene

Il bene risulta essere denunciato all'Agenzia del Territorio di Ragusa. In particolare:

- immobile destinato a garage sito a Modica, via Vicolo Modica n. 100/B, piano terra, di superficie catastale di 120 mq, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 20 di Modica, p.lla 136 sub. 9, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, rendita € 161,13,

intestato a [REDACTED]

Di questa particella è stata ottenuta la planimetria catastale e che si allega alla presente. La planimetria catastale è conforme alla planimetria riportata nella concessione edilizia in sanatoria ed è conforme allo stato dei luoghi.

b) Sommaria descrizione del bene

L'unità edilizia è ubicata nella via Modica – Noto al civico 100/b, in zona agricola del Comune di Modica.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Modica – Noto dalla particella n. 262 avente stessa proprietà dell'immobile. L'immobile si sviluppa tutto a piano terra.

L'immobile sviluppa una superficie totale netta di 110,00 mq mentre la superficie lorda è pari a 120,00 mq. Il garage è ambiente unico con struttura portante in muratura e copertura con travi reticolari in acciaio e copertura in eternit.

All'interno del garage è presente un piccolo soppalco con struttura in acciaio.

L'immobile si trova allo stato rustico.

c) Stato di possesso del bene

[REDACTED]

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il bene è in possesso del sig. [REDACTED] che lo utilizza sia per garage e sia per magazzino.

d) Esistenza di formalità gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono delle formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

e) Esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellate

Per l'immobile in oggetto non risulta alcun provvedimento espropriativo in corso e/o definitivo.

Sull'immobile sopra descritto vi gravano le seguenti formalità alla data del 29.01.2024:

Trascrizioni a favore

- **Atto tra vivi - permuta del 17.12.2005**, derivante da pubblico ufficiale [REDACTED], al n. 74325 di repertorio del 15.12.2005, trascritta il 17.12.2005 al n. 14286 di registro particolare e n. 28786 di registro generale;
- **Atto amministrativo - concessione edilizia**, derivante da pubblico ufficiale Comune di Modica, concessione edilizia n. 428/2009 del 16/12/2009, trascritta il 08.01.2010 al n. 190 del registro particolare e al n. 271 del registro generale;

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, da pubblico ufficiale [REDACTED], al n. 75877/22103 del 11.06.2008, trascritta il 12.06.2008 al n. 2792 di registro particolare e n. 12131 di registro generale;

- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa rep. n. 2335/2016 del 20.04.2017, trascritta il 29.05.2017 al n. 1189 di registro particolare e n. 7617 di registro generale;

Trascrizioni contro

- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. 3826/2020 del 29.02.2020, iscritta in data 15.06.2020, al n. 4421 del registro particolare e al n. 6585 del registro generale;
- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. 3365/2023 del 04.01.2023, iscritta in data 13.01.2023, al n. 403 del registro particolare e al n. 487 del registro generale.

f) Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ha fatto delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Modica al fine di poter visionare l'eventuale pratica di regolarità urbanistica.

Dalle ricerche effettuate il sottoscritto ha potuto evincere che l'immobile è stato conformato tramite la concessione edilizia in sanatoria n. 428 del 16/12/2009.

Lo stato di fatto è conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 428 del 16.12.2009.

g) Attestazione di Prestazione Energetica

Data la destinazione d'uso dell'immobile non occorre produrre Attestazione di

Prestazione Energetica.

h) Descrizione analitica dell'immobile

Descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nella via Modica – Noto n. 100/B in zona agricola del Comune di Modica. La zona è caratterizzata dalla tipica campagna modicana caratterizzata dalla presenza dei muri a secco.

La zona è vincolata in area di tutela 2 del piano paesaggistico provinciale, zona di riferimento normativo 7C "paesaggio agrario a campi chiusi dei seminativi del tavolato ragusano e dell'altipiano modicano e paesaggio agrario dell'Irminio, aree archeologiche comprese".

La zona non risulta essere completa nelle infrastrutture e nelle urbanizzazioni.

Descrizione del cespite

L'immobile, avente dimensioni lorde in pianta pari a 12,00 x 10,00, è destinato a garage – magazzino. La struttura portante è con blocchi di muratura mentre la copertura è con travi reticolari e arcarecci in acciaio e lastre di eternit. I tamponamenti sono allo stato rustico e quindi privi di intonaco. Sono presenti due grandi aperture con saracinesche metalliche e altre aperture con infissi in alluminio.

Tale immobile è pertinenza dell'unità abitativa principale.

STRUTTURA: essa è realizzata con struttura in muratura.

PROSPETTI ESTERNI: i prospetti esterni sono privi di intonaco.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati dall'esterno tramite aperture a finestra o a balcone.

Finiture Interne

Il pavimento interno è a cemento ed è presente l'impianto elettrico.

Impianti

Sono i seguenti:

- Elettrico: l'impianto risulta essere non a norma.

La copertura in eternit al momento è in buone condizioni e pertanto non è necessaria la sua immediata sostituzione.

Stima secondo il valore di mercato

Per determinare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire l'unità di misura della superficie dell'immobile (metro quadrato).

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, in questo caso la superficie lorda misurata comprendendo i muri perimetrali e metà dei muri di confine, viene ricavato il prezzo unitario a partire dalle quotazioni medie di mercato da moltiplicare per eventuali coefficienti di differenziazione.

Pertanto la superficie commerciale è pari a:

$S_c = 120,00 \text{ mq}$

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, tenendo conto, della ubicazione, della esposizione, del livello rispetto al piano stradale, della presenza delle aperture, dell'età, della qualità delle finiture, dello stato di conservazione, della presenza di umidità all'interno dei vani, si è pervenuti alla determinazione del seguente prezzo medio unitario, riferito, ovviamente, all'attualità.

Valori unitari:

- per il garage $v = \text{€/mq } 400,00$:

Da quanto sopra esposto si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto (tale valore tiene conto dello smaltimento della copertura in eternit altrimenti sarebbe stato leggermente superiore):

- immobile:

$V = v \times S =$	400,00	€/mq x	120	mq = €	48.000,00
--------------------	--------	--------	-----	--------	-----------

TOTALE € 48.000,00

L'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti sarà pari al 15% del valore venale e pertanto:

$Abb_f = \text{€ } 48.000 \times 0.15 = \text{€ } 7.200,00$

i) VALORE FINALE DEL BENE

Considerando il valore venale del bene e tenendo conto dell'abbattimento forfettario e degli oneri per la regolarizzazione delle opere difformi si ottiene il valore finale del bene:

$V = \text{€ } 48.000,00 - \text{€ } 7.200,00 = \text{€ } 40.800,00$

In conclusione il valore dell'immobile, in cifra tonda, è pari a:

V = € 40.000,00 (quarantamilaeuro)

Il trasferimento dell'immobile è esente IVA.

l) valutazione della quota di pertinenza del debitore

La quota di pertinenza del debitore è pari al 100%.

j) documentazione fotografica

In allegato una documentazione dell'immobile.

IMMOBILE N.4

a) Identificazione del bene pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ragusa del 04.01.2023, trascritto il 13.01.2023 al numero 403 di registro particolare e al n. 487 di registro generale, istante la società [REDACTED], si procedeva al pignoramento, nei confronti del sig. [REDACTED], del seguente bene:

- piena proprietà del terreno sito a Modica censito al N.C.T. al foglio 20, particella 262, della superficie di are 22.33, R.D. € 6,92, R.A. € 4,61 con relative accessioni e pertinenze;

Il terreno è ubicato lungo la via Modica – Noto e da questo si accede direttamente sia all'unità immobiliare e sia al garage. La superficie del terreno è pari a 2.233,00 mq ed è pertinenza dell'unità immobiliare.

Il terreno confina a nord con la strada Modica Noto, ad est con la particella n. 133 e 92 di altre proprietà, a sud con la particella n. 136 di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] e ad ovest con la particella n. 134 avente come comproprietario per 9/36 sempre il sig. [REDACTED].

Il terreno è delimitato verso la strada e verso i confini lato est con dei muri a secco, è coltivato e sono presenti degli alberi di ulivo oltre alla stradella si accesso realizzata in misto granulometrico.

Verifica di proprietà

[REDACTED]

Il bene risulta essere interamente di piena proprietà ed in regime di esclusività personale del sig. [REDACTED]

Provenienza del bene pignorato

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta l'esatta provenienza del bene.

L'unità immobiliare è stata trasferita al sig. [REDACTED] giusto atto di permuta, ricevuto dal notaio [REDACTED], registrato il 27.12.2005 al n. 616 e trascritto il 17.12.2005 ai nn. 28786/14286, n. 74325 di repertorio e n. 20937 di raccolta, tra il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED].

Precedentemente l'immobile era pervenuto ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] giusto atto pubblico di compravendita del 14.08.1986, trascritto ai nn.59811/12251, ricevuto dal notaio [REDACTED], da potere del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Accatastamento del bene

Il bene risulta essere denunciato all'Agenzia del Territorio di Ragusa. In particolare:

- terreno sito a Modica censito al N.C.T. al foglio 20, particella 262, della superficie di are 22,33, R.D. € 6,92, R.A. € 4,61 con relative accessioni e pertinenze, intestato a [REDACTED]

b) Sommaria descrizione del bene

Il terreno è delimitato verso la strada e verso i confini lato est con dei muri a secco, mentre ad ovest e a sud non è presente nessuna delimitazione. Il terreno è coltivato e sono presenti degli alberi di ulivo oltre alla stradella si accesso

[REDACTED]

realizzata in misto granulometrico.

c) Stato di possesso del bene

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il bene è in possesso del sig.

d) Esistenza di formalità gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono delle formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

e) Esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellate

Per l'immobile in oggetto non risulta alcun provvedimento espropriativo in corso e/o definitivo.

Sull'immobile sopra descritto vi gravano le seguenti formalità alla data del 29.01.2024:

Trascrizioni a favore

- **Atto tra vivi - permuta del 17.12.2005**, derivante da pubblico ufficiale [REDACTED], al n. 74325 di repertorio del 15.12.2005, trascritta il 17.12.2005 al n. 14286 di registro particolare e n. 28786 di registro generale;

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, da pubblico ufficiale [REDACTED], al n. 75877/22103 del 11.06.2008, trascritta il 12.06.2008 al n. 2792 di registro particolare e n. 12131 di registro generale;
- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa rep. n. 2335/2016 del

20.04.2017, trascritta il 29.05.2017 al n. 1189 di registro particolare e n. 7617 di registro generale;

Trascrizioni contro

- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. 3826/2020 del 29.02.2020, iscritta in data 15.06.2020, al n. 4421 del registro particolare e al n. 6585 del registro generale;
- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. 3365/2023 del 04.01.2023, iscritta in data 13.01.2023, al n. 403 del registro particolare e al n. 487 del registro generale.

f) *Regolarità edilizia ed urbanistica*

Il terreno è ubicato in zona E5 del P.R.G. di Modica ed è vincolato in area di tutela 2 del piano paesaggistico provinciale, zona di riferimento normativo 7C "paesaggio agrario a campi chiusi dei seminativi del tavolato ragusano e dell'altipiano modicano e paesaggio agrario dell'Irminio, aree archeologiche comprese". Il terreno non ha potenzialità edificatoria in quanto di superficie inferiore al lotto minimo.

g) *Certificato di destinazione urbanistica*

Per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica occorrono € 200,00 comprensivi di spese fisse.

h) *Descrizione analitica dell'immobile*

Descrizione della zona

[REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata nella via Modica – Noto n. 100/B in zona agricola del Comune di Modica. La zona è caratterizzata dalla tipica campagna modicana caratterizzata dalla presenza dei muri a secco.

La zona è vincolata in area di tutela 2 del piano paesaggistico provinciale, zona di riferimento normativo 7C "paesaggio agrario a campi chiusi dei seminativi del tavolato ragusano e dell'altipiano modicano e paesaggio agrario dell'Irminio, aree archeologiche comprese".

Descrizione del cespite

Il terreno è coltivato e sono presenti degli alberi di ulivo oltre alla stradella si accesso realizzata in misto granulometrico.

Stima secondo il valore di mercato

Per determinare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato e dalla banca dati OMI.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire l'unità di misura della superficie dell'immobile (metro quadrato).

Data la consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, in questo caso la superficie catastale, viene ricavato il prezzo unitario a partire dalle

quotazioni medie di mercato da moltiplicare per eventuali coefficienti di differenziazione.

Pertanto la superficie del lotto di terreno è pari a:

$$S_c = 2233,00 \text{ mq}$$

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, tenendo conto, della ubicazione, della esposizione, del tipo di lavorazione, si è pervenuti alla determinazione del seguente prezzo medio unitario, riferito, ovviamente, all'attualità.

Valori unitari:

- per il terreno $v = \text{€/mq } 10,00;$

Da quanto sopra esposto si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

- immobile:

$V=v \times S=$	2233	€/mq x	10,00	mq = €	22.330,00
-----------------	------	--------	-------	--------	-----------

TOTALE € 22.330,00

L'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti sarà pari al 15% del valore venale e pertanto:

$$\text{Abb}_f = \text{€ } 22.330,00 \times 0.15 = \text{€ } 3.349,50$$

i) VALORE FINALE DEL BENE

Considerando il valore venale del bene e tenendo conto dell'abbattimento forfettario si ottiene il valore finale del bene:

$$V = 22.330,00 - 3.349,50 = \text{€ } 18.980,50$$

In conclusione il valore dell'immobile, in cifra tonda, è pari a:

V = € 18.500,00 (diciottomilacinquecentoeuro)

Il trasferimento dell'immobile è esente IVA.

l) valutazione della quota di pertinenza del debitore

La quota di pertinenza del debitore è pari al 100%.

j) documentazione fotografica

In allegato una documentazione dell'immobile.

LOTTO N. 2









































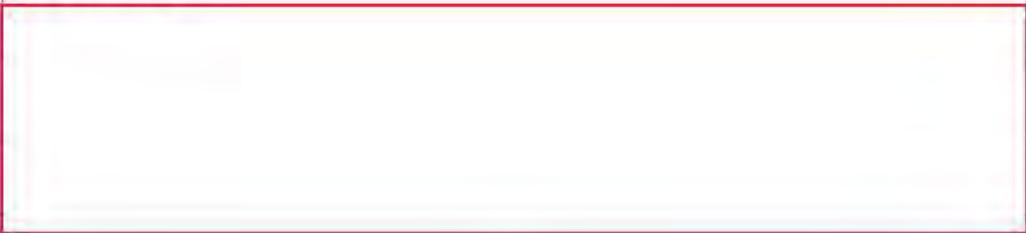








LOTTO N. 3















[REDACTED]

CONCLUSIONI

In conclusione i valori dei tre lotti distinti sono i seguenti:

- LOTTO n. 1: € 302.000,00 (trecentoduemilaeuro);
- LOTTO n. 2: € 25.500,00 (venticinquemilacinquecentoeuro);
- LOTTO n. 3: € 4.000,00 (quattromilaeuro).

Allego alla presente:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- visure storiche, planimetrie catastali dei cespiti ed estratti di mappa;
- planimetrie degli immobili pignorati;
- copia della ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa

R rassegno il mandato ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ragusa, 05 febbraio 2024

IL C.T.U.

[REDACTED]


IACONO ALBERTO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Ragusa
Ingegnere
08.02.2024 19:24:11
GMT+01:00