

---

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.N.353/2014**

**Giudice**

**Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Parti nel procedimento:**

**Creditore Procedente**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Viale degli Oleandri n°X, 97015 Modica (RG)

**Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX**

Via Ecce Homo n°xxx, 97100 Ragusa

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Debitore**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**n.q. Trustee del Trust " XXXXXXXXXXXXXXXX "**

Via Santa nn°xx, 97015 Modica (RG)

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX**

Via Palestro n°xxx, 97018 Vittoria (RG)

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Il tecnico relatore -C.T.U.-**

**Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX**



## INDICE

1. Premessa
2. Risposta ai quesiti
  - LOTTO 1 + Allegati (Visure Storiche per Immobile, Contratti di Comodato e Planimetrie Stato di Fatto A3);
  - LOTTO 2 + Allegati (Estratto di Mappa 1:4.000, Visure Storiche per Immobile e Planimetrie Stato di Fatto A3);
  - LOTTO 3 + Allegati (Estratto di Mappa 1:4.000, Visure Storiche per Immobile e Planimetrie Stato di Fatto A4);
  - LOTTO 4 + Allegati (Estratto di Mappa 1:4.000, Visure Storiche per Immobile e C.D.U.);
  - LOTTO 5 + Allegati (Estratto di Mappa 1:4.000, Visure Storiche per Immobile e Planimetrie Progetto Approvato A3);
3. Conclusioni



**LOTTO 2**

a) Il bene di cui al LOTTO 2 consta in un fabbricato allocato nel centro storico di Modica Bassa ottenuto per unificazione di due diverse unità, censite in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 234 Particella 6747 sub. 8 e Particella 6738 sub. 24, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche per immobile), è così descrivibile:

- F.234 Particella 6747 sub. 8: fabbricato abitativo distribuito su quattro livelli:
  - ✓ Piano sottostrada, la cui altezza dei locali è limitata a m 2,40. Detta porzione è in pessimo stato manutentivo, accessibile da alcuni gradini realizzati con listelli di legno su struttura metallica, privo di aperture e di finiture ma dotata di impianto elettrico, di illuminazione ed idrico di vecchia fattura. Complessivamente si sviluppa su una superficie lorda pari a m<sup>2</sup> 20 circa ed è tramezzato per ospitare un piccolo ripostiglio, di un w.c. e di un'area destinata a deposito.
  - ✓ Piano terra, porzione di fabbricato che dà accesso all'intero immobile dalla Via Santa. Detta porzione è in ottimo stato manutentivo, presenta pareti interne principalmente in roccia viva affiorante e ben spazzolata con ripristino delle fughe con apposita malta cementizia. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cotto di prima scelta posate a mosaico. Dal piano terra si accede, tramite una scala in acciaio e vetro, ai piani superiori del fabbricato. Il piano terra si sviluppa su una superficie lorda pari a circa m<sup>2</sup> 27 oltre vano scala e gode di un'altezza utile dei locali pari a circa m 3,10.
  - ✓ Piano primo che ospita un w.c., due camere da letto, due ripostigli ed un soggiorno con ricavato per tramezzatura in cartongesso un angolo cottura. Una camera ed il soggiorno si affacciano sulla Via Santa, mentre l'altra camera si affaccia su un cortile interno comune ad altre unità. Tale impalcato si presenta così come il piano terra in ottimo stato manutentivo, con pavimentazione di prima scelta e finiture realizzare con malta di calce e gesso oltre coloritura. Al lordo della muratura portante, il primo piano, che gode di un'altezza utile dei locali pari a circa m 3, si sviluppa su una superficie pari a circa m<sup>2</sup> 109 oltre vano scala.
  - ✓ Piano secondo con altezza utile pari a circa 2,80 m, che ospita una ripostiglio, una lavanderia ed una camera con lastrico solare, si estende su una superficie lorda coperta pari a circa m<sup>2</sup> 40 oltre vano scala. Detta camera, grazie al terrazzino che si sviluppa su una superficie lorda pari a circa m<sup>2</sup> 15, gode dell'affaccio sia sulla Via Santa che nel cortile interno. Detta porzione si presenta in ottimo stato manutentivo presentando le stesse finiture dei due impalcati sottostanti.
- F.234 Particella 6738 sub. 24: fabbricato destinato precedentemente a magazzino/deposito distribuito su un unico livello a piano terra su una superficie lorda pari a circa m<sup>2</sup> 26, è stato recentemente unificato con il piano terra del fabbricato al sub.8 della P.Illa 6747 tramite apertura di un varco preesistente al fine di realizzare una saletta al piano terra. Detta porzione d'immobile si presenta in buono stato manutentivo e gode di un'altezza utile pari a m 2,50 circa.

L'intero immobile (censite in N.C.E.U. al Foglio 234 Particella 6747 sub. 8 e Particella 6738 sub. 24), realizzato antecedentemente al 1967 in muratura portante, solai in putrelle di acciaio, e copertura piana ed a falde inclinate, presenta portoni in legno, infissi esterni in legno e vetro camera. Gli intonaci esterni sono ammalorati. Le dotazioni impiantistiche sono complete, in quanto l'immobile è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, citofonico e fonia dati, termo idrosanitario e di climatizzazione. Non è presente la piattaforma per lo sbarco ai piani. L'impianto di produzione di acs è alimentato da un pannello solare termodinamico piano vetrato coadiuvato da una caldaia a gas. La stessa caldaia a gas, alimentata da metano prelevato dalla rete, alimenta l'impianto di riscaldamento a ventilconvettori. L'impianto di climatizzazione è invece gestito da un chiller



aria acqua a compressione di vapore alimentato dall'energia elettrica. Gli impianti sono allocati nel terrazzino ed in copertura. Inoltre risultano essere installato un camino a focolare aperto. Ogni impianto installato non è conforme alle disposizioni normative attuali. Il vano scala, che al lordo della muratura portante si sviluppa su un'impronta di m<sup>2</sup> 7 circa, risulta essere ben illuminato ed areato. Inoltre si sono volute indicare le altezze utili in quanto, taluni vani, presentano intradosso del solaio a volta.

b) Dalla verifica della proprietà dei beni di cui al LOTTO 2 si rileva:

- Piena proprietà del TRUST XXXXXXXXXXXXXXX dal 2012;
- F. 234 P.Illa 6747/8 è gravata dal diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ragusa il 29/07/1988;

c) Dalla verifica della proprietà dei beni nel ventennio anteriore si riscontra

- Trascrizione del 21/01/2013 RG 928 RP 693 Costituzione in TRUST di Beni Immobili, redatto dal notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Lodi il 28/12/2012 Rep. 187778/68830. Beni immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati in Catasto al F. 234 P.Ille 6747/8, 6738/24 (ex F. 177 P.Ille 261/10, 258/12) e F. 120 P.Illa 27/2; contro v a favore del TRUST XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.Ille 606/10 e 606/4. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati in Catasto al F. 120 P.Ille 159, 587, 29, 584, 801, 803; contro XXXXXXXXXXXXXXXa favore del TRUST XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: il bene in Modica, Via Santa n. 22/24, censito al F. 234 P.Illa 6747/8 è gravato dal diritto di abitazione a favore del Sig. Giannone Malavita Leonardo, nato a Ragusa il 29 Luglio 1988. Il bene in Modica, Via Vanella 101 n. 1, censito al F. 120 P.Illa 27/2 è gravato dal diritto di abitazione a favore dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX. I beni sono conferiti al Trust denominato "TRUST XXXXXXXXXXXXXXX" in persona del Trustee Sig. XXXXXXXXXXXXXXXcon i vincoli indicati nel trascrivendo atto.
- Trascrizione del 22/03/2000 RG 4947 RP 4106 Domanda Giudiziale redatta da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modica (RG) per revoca dell'atto di Compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXdi Modica del 27/05/1998 Rep. 32162 Trascritto a Ragusa il 28/05/1998 ai NN. 6795/5561. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 234 P.Illa 6747/8 (ex F. 177 P.Illa 261/9). Contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. Note: revoca dell'atto al fine di "dire che il XXXXXXXXXXXXXXX, e per esso XXXXXXXXXXXXXXX, è titolata a proporre le azioni esecutive nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX sull'immobile trasferito con atto del 27/05/1998 e ciò fino al soddisfo delle ragioni di credito vantate" come da decreto ingiuntivo N. 63/99.
- Trascrizione del 28/05/1998 RG 6795 RP 5561 Compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Modica (RG) il 27/05/1998 Rep. 32162. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 234 P.Illa 6747/8 (ex F. 177 P.Illa 261/9). Contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Modica il 03/06/1958 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 21/05/1985 RG 6832 RP 5884 Compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Modica il 10/08/1950. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 234 P.Illa 6738/24 (ex F.177 P.Ille 261/8 e 258/12). Contro XXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

d) Lo scrivente nello svolgimento dell'incarico affidatogli ha potuto procedere con ogni accertamento dovuto.

e) I beni in LOTTO 2 sono tutti censiti in N.C.E.U. ma le planimetrie catastali sono da aggiornare per diversa distribuzione degli spazi interni e per le pertinenze (non è indicato il lastrico



solare). Lo scrivente pertanto allega in calce le planimetrie aggiornate delle distribuzioni interne. I costi della regolarizzazione catastale del bene in LOTTO 2 è quantizzabile a corpo in € 200 in larga misura dovuto alle spettanze del tecnico abilitato all'esercizio della professione delegato all'aggiornamento delle planimetrie.

f) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni sono:

- Iscrizione del 17/05/2013 RG 6998 RP 1132 Ipoteca Giudiziale in dipendenza del decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ragusa dell'08/05/2013 Rep. 553/2013. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 120 P.Illa 27/2 e F. 234 P.Illa 6747/8, 6738/24. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili indicati al C.F. Di Modica al F. 121 P.Illa 675 e F. 120 P.Ille 29, 584, 801, 803, 159, 587. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Iscrizione fatta dopo il conferimento dei beni al TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Iscrizione del 21/01/2013 RG 880 RP 105. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatta dal Tribunale di Modica (RG) il 10/01/2013 Rep. 26. Beni Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati in Catasto al F. 120 P.Illa 27/2; F. 234 P.Illa 6747/8, 6738/24 (indicati nella formalità precedente F. 177 P.Ille 261/8, 258/12, 261/9). Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.Ille 606/10 e 606/4. Beni Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al Catasto al F. 120 P.Ille 29, 801, 584, 803, 159; F. 121 P.Illa 675. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Iscrizione fatta dopo il conferimento dei beni al TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Iscrizione del 25/11/2010 RG 21668 RP 5089 Ipoteca giudiziale in dipendenza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 18/10/2010 Rep. 12222. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 120 P.Illa 27/2 e F. 234 P.Ille 6747/8, 6738/24. A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Da cancellare a seguito del decreto di trasferimento.
- Iscrizione del 17/09/1994 RG 10509 RP 1456. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatta dalla Pretura di Ragusa il 14/09/1994 Rep. 410. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 234 P.Ille 6747/8, 6738/24 (ex F. 177 P.Ille 261/8, 258/12); F. 120 P.Illa 27/2. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in N.C.E.U. al F. 135 P.Ille 606/10 e 606/4. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al Catasto Terreni al F. 120 P.Ille 29, 801, 584, 803. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 24/10/2014 RG 13752 RP 8771 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Ragusa (RG) il 16/09/2014 Rep. 3791. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 120 P.Illa 27/2, F. 234 P.Ille 6747/8, 6747/10, indicati a Catasto Terreni al F. 120 P.Ille 29, 584, 801,803, indicati al NCEU di Scicli (RG) al F. 135 P.Ille 606/4 e 606/10; indicati al Catasto Terreni di Modica (RG) al F. 120 P.Ille 159 e 587; indicati al Catasto Terreni di Modica (RG) al F. 121 P.Illa 675, fabbricato in corso di costituzione. A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro Trustee XXXXXXXXXXXXXXXX quale Trustee del TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX). Da cancellare a seguito del decreto di trasferimento.
- Trascrizione del 26/03/2013 RG 4380 RP 3084 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Modica (RG) il 15/02/2013 Rep. 310. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 120 P.Illa 27/2 e F. 234 P.Ille 6747/8, 6738/24. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a favore XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni



immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.Ile 606/10 e 606/4. Beni Immobili siti nel comune di Modica (RG) F. 120 P.Ile 29, 584, 801, 803; F120 P.Ile 159, 587; F. 121 P.Ila 675 Contro XXXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Da cancellare a seguito del decreto di trasferimento.

- Trascrizione del 22/03/2000 RG 4947 RP 4106 Domanda Giudiziale redatta da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modica (RG) per revoca dell'atto di Compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Modica del 27/05/1998 Rep. 32162 Trascritto a Ragusa il 28/05/1998 ai NN. 6795/5561. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 234 P.Ila 6747/8 (ex F. 177 P.Ila 261/9). Contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. Note: revoca dell'atto al fine di " dire che il XXXXXXXXXXXXXXXX, e per esso XXXXXXXXXXXXXXXX, è titolata a proporre le azioni esecutive nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX sull'immobile trasferito con atto del 27/05/1998 e ciò fino al soddisfo delle ragioni di credito vantate" come da decreto ingiuntivo N. 63/99.

g) /

h) Le unità sono state edificate prima del 1967 e dunque regolarmente edificate. A seguito di Accesso ad Atti Amministrativi presso l'UTC di modica è emerso che:

- L'unificazione dei locali è avvenuta in assenza di titolo autorizzativo. Risulta in essere una pratica relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 24. Detta pratica è stata in vero trascurata dalla Proprietà che, da ciò che è stato verificato in fase di sopralluogo, ha variato la destinazione d'uso.
- Diversa distribuzione degli spazi interni a piano primo dove sono stati realizzati un angolo cottura ed un wc tramite tramezzatura in cartongesso, a seguito di omissione di Comunicazione di Opere interne secondo quanto disposto dalla L.R. n.37/1985.
- Sostituzione ed implementazione di generatori per la produzione di calore in omissione a quanto disposto dalla normativa inerente il contenimento del consumo energetico degli edifici (D.Lgs 192/2005 modificato dal D.Lgs 311/2006 art. 3 Comma 2 lettera B).
- Sostituzione di alcuni infissi esterni. Trattandosi di un fabbricato allocato nel centro storico, tali variazioni devono essere prima approvate dalla Sovrintendenza BB.CC. e poi autorizzate dall'UTC.
- Montaggio della scala interna di recente fattura. L'opera, se pur autoportante, doveva essere autorizzata dal Genio Civile.

L'impianto termico a servizio delle abitazioni non risulta essere censito al Catasto Impianti (CITE) e non risultano esistenti agli atti gli Attestati di Prestazione Energetica aggiornati alle dotazioni impiantistiche riscontrate in fase di sopralluogo.

Al fine della regolarizzazione urbanistica lo scrivente ha computato un costo pari ad € 14.000, onnicomprensivo di sanzioni amministrative, spese tecniche, costi di istruttoria della pratica relativa a condono, modifiche d'impianto termico consistenti nell'installazione di organi di contabilizzazione del calore e di regolazione ambientale, ecc. A titolo esemplificativo si vedano le sanzioni amministrative in LOTTO 1 inerenti la mancata comunicazione di lavori interni, mancato censimento dell'impianto termico, ecc. Le spese tecniche sono imputabili al professionista incaricato di redigere tutti gli elaborati e la documentazione a corredo delle pratiche per la Sovrintendenza, per il Genio Civile e per l'UTC.

i) In fase di primo sopralluogo il bene di cui in LOTTO 2 era occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (germano del Trustee). L'immobile risulta essere la sede legale del Trust XXXXXXXXXXXXXXXX. Durante i sopralluoghi il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ha manifestato allo scrivente la volontà di intraprendere l'attività di affittacamere/ B&B nei locali in oggetto.



j) Il bene di cui al LOTTO 2 consta in un fabbricato in muratura che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre piano sottostrada. Sinteticamente il fabbricato è così descrivibile:

- Piano sottostrada m<sup>2</sup> 20 circa, poco illuminato e difficilmente accessibile, che si trova in pessimo stato manutentivo;
- Piano terra m<sup>2</sup> 53 circa (m<sup>2</sup> 27 circa sub. 8 + m<sup>2</sup> 26 circa sub. 24) in ottimo stato manutentivo dove sono allocati l'ingresso ed il salotto;
- Piano primo m<sup>2</sup> 109 circa in ottimo stato manutentivo, dove sono allocate due camere da letto, due ripostigli, un w.c., un soggiorno ed un angolo cottura;
- Piano secondo m<sup>2</sup> 40 circa in ottimo stato manutentivo, dove sono allocati un ripostiglio, una lavanderia ed una camera da letto con lastrico solare;

Il fabbricato, dotato di ogni impianto tecnologico a servizio di una civile abitazione, è privo di posto auto e di piattaforma per lo sbarco ai piani, ed è stato realizzato prima del 1967. E' allocato nel cuore del centro storico di modica Bassa fra la Piazza Matteotti ed il Corso Umberto. Data l'allocazione dell'immobile, si avrà un buon collegamento con le vie di comunicazione secondarie (cittadine) ed una buona fruizione delle diverse attività commerciali e di ristorazione della zona. Oltre ciò l'immobile è servito da diversi luoghi di culto e monumenti d'importanza storica e da diverse farmacie.

k) Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
  - ✓ stato manutentivo;
  - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
  - ✓ presenza di impianti e loro conformità
  - ✓ prestazioni energetiche;
  - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
  - ✓ l'accessibilità;
  - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica fin d'ora che in base alle caratteristiche dei fabbricati, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate distinguendo le diverse destinazione d'uso ed epoche di edificazione.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato come di seguito:

- piano sottostrada e vano scala	m <sup>2</sup> 27	X €/m <sup>2</sup> 200 = €	5.400
- piano terra	m <sup>2</sup> 53	X €/m <sup>2</sup> 1.400 = €	74.200
- piano primo	m <sup>2</sup> 121	X €/m <sup>2</sup> 1.100 = €	133.100



---

- piano secondo

m<sup>2</sup> 14,7 X €/m<sup>2</sup> 800 = € 11.760

---

Sommano € 224.460,00 (dicasi euro duecentoventiquattromila/460)

Di conseguenza, detratti tutti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale ecc. il valore del fabbricato oggetto del pignoramento può determinarsi in :

€ 224.460 - € (500+14.000) = **€ 209.960,00 (dicasi euro duecentonovemila/960)**

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "AM Immobiliare". I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere in ultima analisi congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato. Lo scrivente in ultimo evidenzia che nel caso di ottenimento dei vari pareri necessari per l'avvio di attività di affittacamere/B&B così come precedentemente descritto al punto i) dell'elaborato peritale (in ultimo il certificato di agibilità delle unità unificate), il giudizio di stima espresso verrebbe a cadere in quanto certamente "amplificato".

l) Il LOTTO proposto è un unico lotto di vendita.

m) Referti fotografici:

FOTO 1





Inquadramento territoriale

FOTO 2



Vista d'esterni - ingresso -

FOTO 3





Vista d'interni - ingresso e vano scala-

FOTO 4



Vista d'interni - camera piano primo -

FOTO 5





Vista d'interni – lastrico solare piano secondo -

GRAFICA DEI SUBALTERNI



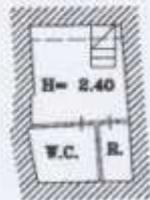
Data: 12/08/2015 - n. RG0096094 - Richiedente ING MASSIMO DI MARIA CTU TRIB-LE DI RG

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

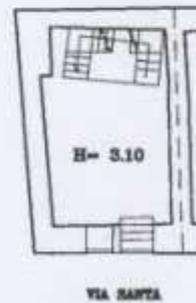
Dichiarazione protocollo n. RG0192109 del 22/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica	
Via Santa	civ. 24
Identificativi Catastali:	Compilata da: Armenia Felice
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 177	Prov. Ragusa
Particella: 261	N. 1199
Subalterno: 10'	

Scheda n. 1      Scala 1:200

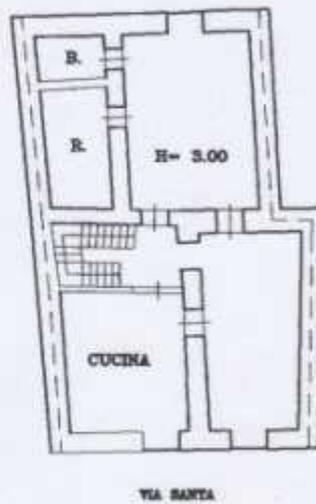
**PIANO S/1 (ABITAZIONE)**



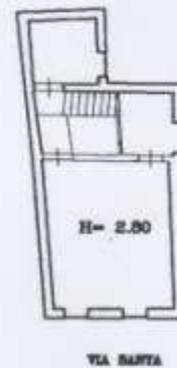
**PIANO TERRA (ABITAZIONE)**



**PIANO PRIMO (ABITAZIONE)**



**PIANO SECONDO (ABITAZIONE)**

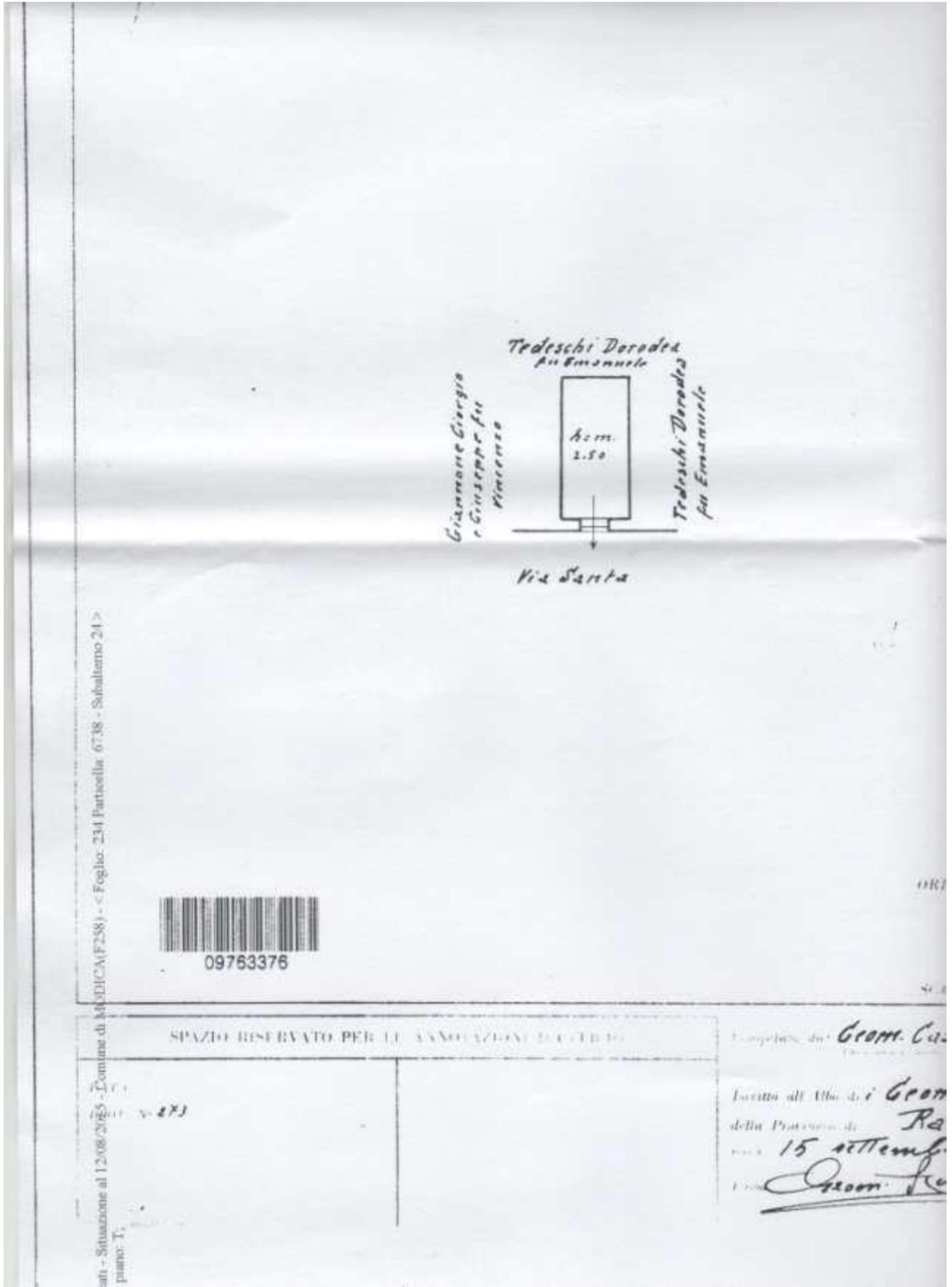


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2015 - Comune di MODICA (PT258) - Foglio: 234 Particella: 6747 - Subalterno 8 - VIA SANTA n. 24 piano: 1-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/08/2015 - n. RG0096094 - Richiedente ING MASSIMO DI MARIA CTU TRIB-LE DI RG  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





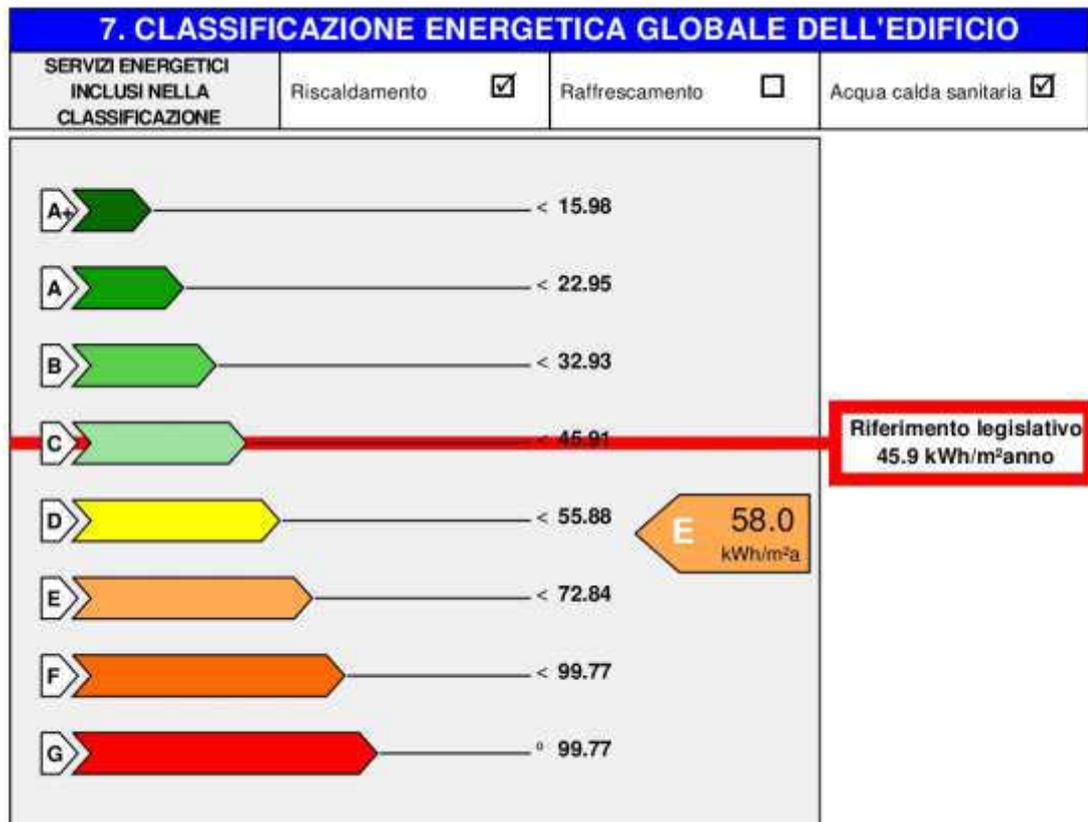
- n) Il bene descritto in LOTTO 2 **non è comodamente divisibile** . Il ripristino della separazione fisica delle due unità immobiliari derivante da eventuali opere edili, genererebbe un decremento del valore di entrambi i subalterni, non rispettando in tal modo il requisito di "*comoda divisibilità*".
- o) Il trasferimento del bene in LOTTO 2 è soggetto ad IVA al 22%.
- p) I dati indicati nell'Atto di Pignoramento, così come quelli indicati nella Relazione Notarile e nella Trascrizione del Pignoramento, sono completi e presentano corrette indicazioni.
- q) Attestati di Prestazione Energetica



<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>			
E.1(1) abitazione adibita a residenza con carattere continuativo			
1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice Certificato		Validità	31/12/2016
<b>Riferimenti catastali</b>	Modica, FOG 234, PAR 6747, SUB 8, SEZ Urbana		
	CAT A/3, CLA 1, ZONA 1, CON 8.5 vani		
Indirizzo edificio	Via Santa nn°22/24 970015 Modica		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input type="checkbox"/>
		Diagnosi energetica volontaria	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Proprietà</b>	Trust MILU P.IVA 90026200882		
Indirizzo	Via Santa nn°22/24 97015 Modica		
E-mail		Telefono	
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
<b>Edificio di classe <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">E</span></b>			
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI			
<p><b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE</b> 58.0 kWh/m<sup>2</sup>-anno</p> <p><b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b> 48.3 kWh/m<sup>2</sup>-anno</p> <p><b>PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO</b> ... kWh/m<sup>2</sup>-anno</p> <p><b>PRESTAZIONE RISCALDAMENTO</b> 44.6 kWh/m<sup>2</sup>-anno</p> <p><b>PRESTAZIONE ACQUA CALDA</b> 13.4 kWh/m<sup>2</sup>-anno</p> <p><b>EMISSIONI DI CO2</b> 13.2 kg/m<sup>2</sup>-anno</p>			
4. QUALITA' INVOLUCRO <sub>(RAFFRESCAMENTO)</sub>			
I	II	III	IV <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">V</span>
5. Metodologie di calcolo adottate			
UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013			



6. RACCOMANDAZIONI			
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)	
Sostituzione del generatore	48.5	3	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>48.3</b>	<b>kWh/m²anno</b>	<b>3 (&lt;10 anni)</b>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	44.61	Indice energia primaria (EPacs)	13.43
Indice energia limite di legge (involucro)	30.00	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	27.91		
Indice involucro (EPe, invol)	48.02	Indice involucro (EPI, invol)	30.80		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>s</sub> )	0.690	Fonti rinnovabili	8
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			



**9. NOTE**

Edificio multipiano in centro storico. Si consiglia l'installazione di un generatore performante

**10. EDIFICIO**

Tipologia edilizia	Edificio multipiano			<b>Foto dell'edificio</b>
Tipologia costruttiva	Muratura portante			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V(m <sup>3</sup> )	489.60	Superficie utile m <sup>2</sup>	114.23	
Superficie disperdente S(m <sup>2</sup> )	195.40	Zona climatica / GG	C / 1117	
Rapporto S/V	0.40	Destinazione d'uso	E.1(1)	

**11. IMPIANTI**

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	23b. Generatori di calore a camera sta
	Potenza nominale (kW)	32.0	Combustibile	Metano da rete
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione		Tipologia	23b. Generatori di calore a camera sta
	Potenza nominale (kW)	32	Combustibile	Metano da rete
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione	0/0	Tipologia	Pannello termodinamico piano circola
	Energia annua prodotta (kWh/kWh <sub>e</sub> )	742/921		

**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista/i architettonico</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
nome e cognome/ Denominazione	Massimo Di Maria		
Indirizzo	Corso Umberto I, n°380		
Email	massimo.dimaria@ingpec.eu	Telefono	3922646885
Titolo	Dott.Ing.		
Ordine/iscrizione	Ingegneri RG n°1069, Cert. Regionale n°5875		
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetti Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n°115 del 30 Maggio 2008		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) 11/06/2015
2) 26/08/2015
3)

16. DATI IN INGRESSO	
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilevo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Soggetto Certificatore

17. SOFTWARE			
Denominazione	STIMA10-TFM ver. 9.0.03b4	Produttore	Watts Industries Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle norme UNI/TS 11300 Parti 1 e 2:2014; 3:2010; 4:2012 e CTI R 14:2013 ai sensi del D.LGS. 192/2005 - Certificato CTI N. 57 rilasciato il 14/04/2015			

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione ...12/09/2016....

documento firmato digitalmente da  
Ing. Massimo Di Maria

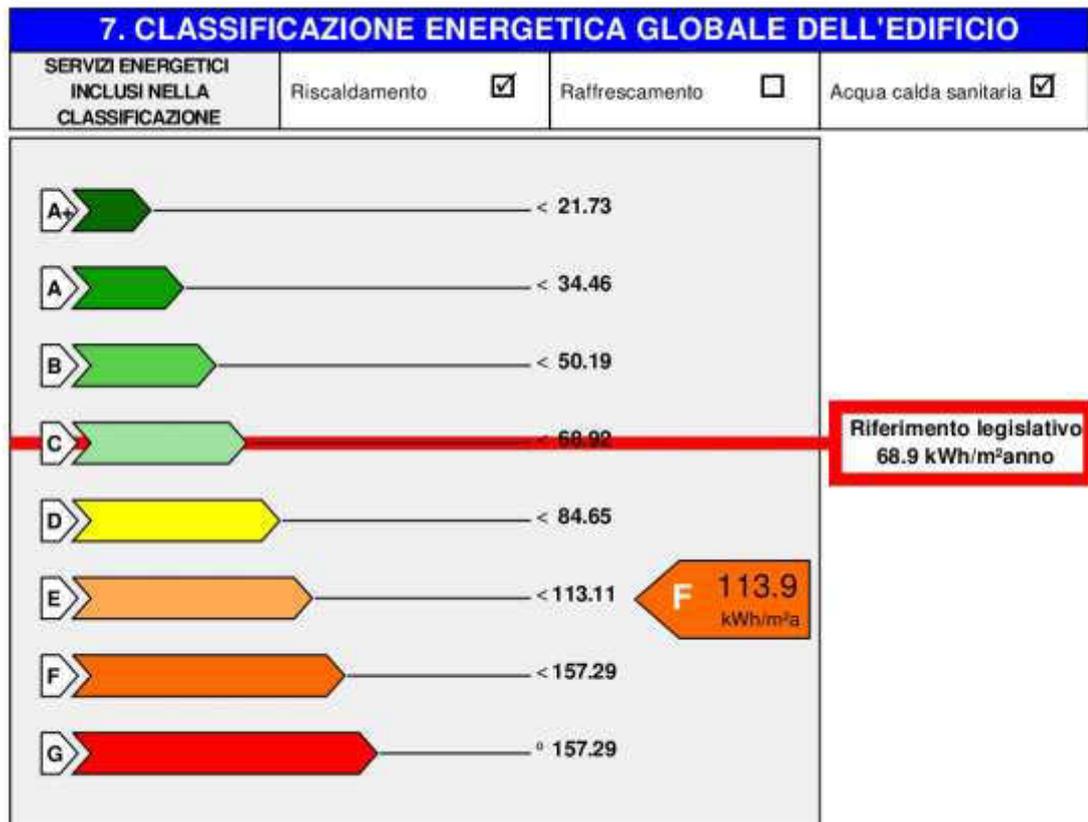
Firmato digitalmente da Massimo Di Maria  
ND: c=IT, o=NON PRESENTE, cn=Massimo Di Maria, dnQualifier=20141498504883, serialNumber=IT:DMRMSM77H28F258D, sn=DI MARIA, givenName=MASSIMO  
Data: 2015.09.12 19:31:20 +02'00'



<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>			
E.1(1) abitazione adibita a residenza con carattere continuativo			
1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice Certificato		Validità	31/12/2016
<b>Riferimenti catastali</b>	Modica, FOG 234, PAR 6838, SUB 24, SEZ Urbana		
	CAT C/2, CLA 6, ZONA 1, CON 19 mq		
Indirizzo edificio	Via Santa nn°22/24 970015 Modica		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input type="checkbox"/>
		Diagnosi energetica volontaria	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Proprietà</b>	Trust MILU P.IVA 90026200882		
Indirizzo	Via Santa nn°22/24 97015 Modica		
E-mail		Telefono	
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
<b>Edificio di classe <b>F</b></b>			
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI			
<p style="text-align: right; background-color: yellow; padding: 5px;">PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE 97.1 kWh/m²-anno</p> <p style="text-align: center;"><b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE</b> 113.9 kWh/m²-anno</p>			
<p style="text-align: center;"><b>PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO</b> ... kWh/m²-anno</p>	<p style="text-align: center;"><b>PRESTAZIONE RISCALDAMENTO</b> 88.7 kWh/m²-anno</p>	<p style="text-align: center;"><b>PRESTAZIONE ACQUA CALDA</b> 25.2 kWh/m²-anno</p>	
<p><b>EMISSIONI DI CO2</b> 25.4 kg/m²-anno</p>			
4. QUALITA' INVOLUCRO <sub>(RAFFRESCAMENTO)</sub>			
I	II	<del>III</del>	IV
V			
5. Metodologie di calcolo adottate			
UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013			



6. RACCOMANDAZIONI			
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)	
Sostituzione del generatore	97.1	3	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>97.1</b>	<b>kWh/m²anno</b>	<b>3 (&lt;10 anni)</b>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	88.67	Indice energia primaria (EPacs)	25.23
Indice energia limite di legge (involucro)	30.00	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	50.92		
Indice involucro (EPe,invol)	29.04	Indice involucro (EPI,invol)	57.23		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>s</sub> )	0.645	Fonti rinnovabili	8
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			



**9. NOTE**

Edificio in centro storico. Si consiglia l'installazione di un generatore performante

**10. EDIFICIO**

Tipologia edilizia	Edificio multipiano			<b>Foto dell'edificio</b>
Tipologia costruttiva	Muratura portante			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V(m <sup>3</sup> )	50.00	Superficie utile m <sup>2</sup>	16.73	
Superficie disperdente S(m <sup>2</sup> )	40.00	Zona climatica / GG	C / 1117	
Rapporto S/V	0.80	Destinazione d'uso	E.1(1)	

**11. IMPIANTI**

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	23b. Generatori di calore a camera sta
	Potenza nominale (kW)	32.0	Combustibile	Metano da rete
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione		Tipologia	23b. Generatori di calore a camera sta
	Potenza nominale (kW)	32	Combustibile	Metano da rete
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione	0/0	Tipologia	Pannello termodinamico piano circola
	Energia annua prodotta (kWh <sub>t</sub> /kWh <sub>e</sub> )	742/921		

**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista/i architettonico</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
nome e cognome/ Denominazione	Massimo Di Maria		
Indirizzo	Corso Umberto I, n°380		
Email	massimo.dimaria@ingpec.eu	Telefono	3922646885
Titolo	Dott.Ing.		
Ordine/iscrizione	Ingegneri RG n°1069, Cert. Regionale n°5875		
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale. DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetti Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n°115 del 30 Maggio 2008		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) 11/06/2015
2) 26/08/2015
3)

16. DATI IN INGRESSO	
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilevo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Soggetto Certificatore

17. SOFTWARE			
Denominazione	STIMA10-TFM ver. 9.0.03b4	Produttore	Watts Industries Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle norme UNI/TS 11300 Parti 1 e 2:2014; 3:2010; 4:2012 e CTI R 14:2013 ai sensi del D.LGS. 192/2005 - Certificato CTI N. 57 rilasciato il 14/04/2015			

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione ...12/09/2016....

documento firmato digitalmente da  
Ing. Massimo Di Maria

Firmato digitalmente da Massimo Di Maria  
ND: c=IT, o=NON PRESENTE, cn=Massimo Di Maria, dnQualifier=20141498504883, serialNumber=IT:DMRMSM77H28F258D, sn=DI MARIA, givenName=MASSIMO  
Data: 2015.09.12 19:31:56 +02'00'



**ALLEGATI**

ESTRATTO DI MAPPA , VISURE STORICHE PER IMMOBILE E PLANIMETRIE STATO DI FATTO A3

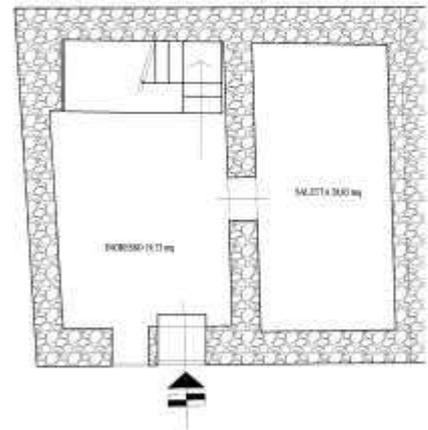


### PLANIMETRIE

PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



DISEGNO SCALA 1:100



**LOTTO 3**

a) Il bene di cui al LOTTO 3 consta in una civile abitazione a carattere non continuativo allocata a piano primo di una struttura multipiano in Via Barcellona a Sampieri, censita in N.C.E.U. del Comune di Scicli al Foglio 135 Particella 606 subalterni 4 e 10, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, quadro d'unione dei cinque subalterni, planimetrie catastali e visure storiche per immobile), è così descrivibile:

- F.135 P.Illa 606 sub. 10: abitazione a piano primo distribuito su un unico livello ed accessibile dal vano scala con ingresso sulla Via Barcellona. L'appartamento si estende complessivamente su una superficie lorda pari a circa m<sup>2</sup> 132, al lordo dei tompagni ed al netto del vano scala e dei ballatoi/balconi. L'abitazione, la cui data di edificazione risale alla prima metà degli anni '80, si presenta in uno stato manutentivo sufficiente. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche congrue all'epoca di edificazione, finiture realizzate in malta di calce e gesso, infissi in legno e vani con ottimi rapporti aero illuminanti. Gli infissi esterni in alluminio e vetro semplice sono dotati di tapparelle. Durante il sopralluogo si sono evidenziati gli ammaloramenti degli intonaci dei frontolini, dei ballatoi, ecc.. L'appartamento, dotato di impianto elettrico, citofonico e di illuminazione congrui all'epoca di edificazione, è privo di impianto termico e la produzione di acs è demandata ad un boiler elettrico ad accumulo. Non risulta installata la piattaforma per lo sbardo ai piani.
- F.135 P.Illa 606 sub 4: e il terrazzo (solaio di copertura) di pertinenza dell'appartamento, accessibile dal vano scala. Per estensione dei tamponamenti dello stesso vano scala, in terrazzo a piano secondo sono stati ricavati un w.c. ed un angolo cottura. Nel lastrico solare è installata una struttura in alluminio per l'apposizione di tendaggi. La superficie lorda del lastrico, al netto del vano scala è pari a circa m<sup>2</sup> 125. Presenta pavimentazione ceramica di seconda scelta ed è provvisto di n°3 punti luce posti sulle facce esterne dei tompagni del vano scala.

L'impianto elettrico installato è congruo all'epoca di edificazione e non in linea con le attuali disposizioni normative.

b) Dalla verifica della proprietà del bene risulta che:

- Proprietà del TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX) dal 28/12/2012;

c) La provenienza del bene nel ventennio anteriore al pignoramento è:

- Trascrizione del 21/01/2013 RG 928 RP 693 Costituzione in TRUST di Beni Immobili, redatto dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Lodi il 28/12/2012 Rep. 187778/68830. Beni immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati in Catasto al F. 234 P.Ile 6747/8, 6738/24 (ex F. 177 P.Ile 261/10, 258/12) e F. 120 P.Illa 27/2; contro XXXXXXXXXXXXXXXX a favore del TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.Ile 606/10 e 606/4. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati in Catasto al F. 120 P.Ile 159, 587, 29, 584, 801, 803; contro XXXXXXXXXXXXXXXX a favore del TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: il bene in Modica, Via Santa n. 22/24, censito al F. 234 P.Illa 6747/8 è gravato dal diritto di abitazione a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ragusa il 29 Luglio 1988. Il bene in Modica, Via Vanella 101 n. 1, censito al F. 120 P.Illa 27/2 è gravato dal diritto di abitazione a favore dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX. I beni sono conferiti al Trust denominato "TRUST XXXXXXXXXXXXXXXX" in persona del Trustee Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con i vincoli indicati nel trascrivendo atto.
- Trascrizione del 30/12/1993 RG 16165 RP 12896 Compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Modica il 28/12/1993 Rep.17741/6400. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.Ile 606/10 e 606/4. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Roma il 16/05/1969 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la



quota di 1/1.

- Trascrizione del 24/09/1987 RG 12685 RP 10633 compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Scicli (RG) il 27/08/1987 Rep. 8623/2815. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.IIe 606/10 e 606/4 (ex P.IIe 606/2, 606/3 e 606/4). Contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Scicli (RG) l'11/01/1937 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Roma il 16/05/1969.

d) Lo scrivente nello svolgimento dell'incarico affidatogli ha potuto procedere con ogni accertamento dovuto.

e) I beni in LOTTO 3 sono tutti censiti in N.C.E.U. ma la planimetria catastale del lastrico non è conforme in quanto non figura l'ampliamento del vano scala. Detta planimetria, senza cadere in una "contraddizione in termini", non è da aggiornare come meglio esplicitato al punto h) dell'elaborato peritale.

f) Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni sono:

- Iscrizione del 21/01/2013 RG 880 RP 105. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatta dal Tribunale di Modica (RG) il 10/01/2013 Rep. 26. Beni Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati in Catasto al F. 120 P.IIa 27/2; F. 234 P.IIa 6747/8, 6738/24 (indicati nella formalità precedente F. 177 P.IIe 261/8, 258/12, 261/9). Contro XXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.IIe 606/10 e 606/4. Beni Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al Catasto al F. 120 P.IIe 29, 801, 584, 803, 159; F. 121 P.IIa 675. Contro XXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Da cancellare a seguito del decreto di trasferimento.
- Iscrizione del 17/09/1994 RG 10509 RP 1456. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatta dalla Pretura di Ragusa il 14/09/1994 Rep. 410. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 234 P.IIe 6747/8, 6738/24 (ex F. 177 P.IIe 261/8, 258/12); F. 120 P.IIa 27/2. Contro XXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in N.C.E.U. al F. 135 P.IIe 606/10 e 606/4. Contro XXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al Catasto Terreni al F. 120 P.IIe 29, 801, 584, 803. Contro XXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 24/10/2014 RG 13752 RP 8771 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Ragusa (RG) il 16/09/2014 Rep. 3791. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 120 P.IIa 27/2, F. 234 P.IIe 6747/8, 6747/10, indicati a Catasto Terreni al F. 120 P.IIe 29, 584, 801,803, indicati al NCEU di Scicli (RG) al F. 135 P.IIe 606/4 e 606/10; indicati al Catasto Terreni di Modica (RG) al F. 120 P.IIe 159 e 587; indicati al Catasto Terreni di Modica (RG) al F. 121 P.IIa 675, fabbricato in corso di costituzione. A favore di XXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro Trustee XXXXXXXXXXXXXXX quale Trustee del TRUST XXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX). Da cancellare a seguito del decreto di trasferimento.
- Trascrizione del 26/03/2013 RG 4380 RP 3084 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Modica (RG) il 15/02/2013 Rep. 310. Beni immobili siti nel comune di Modica (RG) indicati al NCEU al F. 120 P.IIa 27/2 e F. 234 P.IIe 6747/8, 6738/24. Contro XXXXXXXXXXXXXXX a favore della XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Beni immobili siti nel comune di Scicli (RG) ed indicati in Catasto al F. 135 P.IIe 606/10 e 606/4. Beni Immobili siti nel comune di Modica (RG) F. 120 P.IIe 29, 584, 801, 803; F120 P.IIe 159, 587; F. 121 P.IIa 675 Contro XXXXXXXXXXXXXXX a Favore della XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di



proprietà per la quota di 1/1. Da cancellare a seguito del decreto di trasferimento.

- ✓ Trascrizione del 27/08/1985 RG 10799 RP 9151 Concessione Edilizia del 23/08/1985 n. 864/74/VC, variante rilasciata dal comune di Scicli (RG) per eseguire lavori di modifiche interne. Beni siti nel comune di Scicli e riportati in Catasto al F. 135 P.Ile 606/4 – 606/10 (ex P.Ila 292). A favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX.
- ✓ Trascrizione del 09/05/1980 RG 6278 RP 5751 Concessione Edilizia per eseguire i lavori di una casa da destinare a Civile Abitazione, rilasciata dal comune di Scicli (RG) il 29/03/1980 n. 864/74. Beni siti nel comune di Scicli e riportati in Catasto al F. 135 P.Ile 606/4 – 606/10 (ex P.Ila 292). A favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

g) /

h) L'intero immobile sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e lastrico solare) di cui il bene in oggetto fa parte, è stato edificato giusta Concessione Edilizia in Variante N°864/74/VC (variante e contestazione) del 23 Agosto 1985 e risulta essere edificato in difformità del progetto approvato. Tale difformità si riscontra:

- nel vano scala che, in prossimità del lastrico solare, è stato ampliato;
- unificazione dei vani prospicienti il vano scala a piano primo.

Se pur il bene soggetto a trasferimento forzato potrebbe accedere a sanatoria tardiva in riferimento alla difformità rilevata nel lastrico solare, in quanto rispetta talune condizioni necessarie, il costo della pratica di Concessione in Sanatoria, alla luce delle condizioni doppia conformità urbanistica delle opere, risulta essere eccessivo e superiore al valore della porzione d'immobile da regolarizzare. Pertanto i costi di regolarizzazione urbanistica si riferiranno esclusivamente al pristino dei luoghi al progetto approvato. Tali costi sono stati computati dallo scrivente in € 5.000, onnicomprensivi del trasporto, dello smaltimento in discarica dei materiali di risulta e dalla sanzione derivante dalla mancata comunicazione di opere interne (circa €360).

Agli atti non risulta essere stato emesso alcun Attestato di Prestazione Energetica.

- i) In fase di primo sopralluogo Il Trustee avv. Dario Giannone Malavita ha dichiarato che il bene è nella sua piena disponibilità. Non risultano esserci spese fisse di gestione.
- j) Il bene di cui al LOTTO 3 consta in una civile abitazione a carattere non continuativo, allocata a piano primo di una struttura multipiano in Via Barcellona a Sampieri. L'abitazione, priva di impianto termico e di climatizzazione, si sviluppa su una superficie lorda pari a m<sup>2</sup> 132 circa e gode di un lastrico solare al piano superiore esteso m<sup>2</sup> 125 circa. L'area in cui è allocato il bene è un'area ben antropizzata di una località turistica. Facilmente accessibile dalle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, l'intera area si è sviluppata grazie all'implementazione del settore turistico balneare, con la nascita di diverse Case Vacanze e di attività commerciali di somministrazione realizzati in chalet sulla spiaggia che rendono detta frazione di Scicli un'abita meta della movida notturna. L'area risulta servita da luoghi di culto e da un supermercato. Nella zona è presente solo una parafarmacia aperta esclusivamente nel periodo estivo.
- k) Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:
- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
  - ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
  - ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
    - ✓ stato manutentivo;
    - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
    - ✓ presenza di impianti e loro conformità



- ✓ prestazioni energetiche;
- ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
- ✓ l'accessibilità;
- ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica fin d'ora che in base alle caratteristiche dei fabbricati, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate distinguendo le diverse destinazione d'uso ed epoche di edificazione.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 1.200 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda per l'abitazione a piano primo ed 350 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda per il lastrico solare. Pertanto si ha:

- abitazione piano primo	m <sup>2</sup> 132	X €/m <sup>2</sup> 1.200 = € 158.400
- lastrico solare	m <sup>2</sup> 132	X €/m <sup>2</sup> 350 = € 46.200

Sommano € **204.600,00** (dicasi euro duecentoquattromila/400)

Di conseguenza, detratti tutti i costi per la regolarizzazione urbanistica il valore del fabbricato oggetto del pignoramento può determinarsi in :

€ 204.600 - € 5.000 = **€ 199.600 (dicasi euro centonovantanovemila/600)**

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXXXXXX". I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere in ultima analisi congruenti.

- l) Il bene di cui al LOTTO 3 rappresenta un unico lotto di vendita.  
m) Referti fotografici:

FOTO 1



Inquadramento territoriale



FOTO 2



Vista d'esterni



FOTO 3



Vista d'interni - vano scala -

FOTO 4



Vista d'interni - salone -



FOTO 5



Vista d'interni - disimpegno-

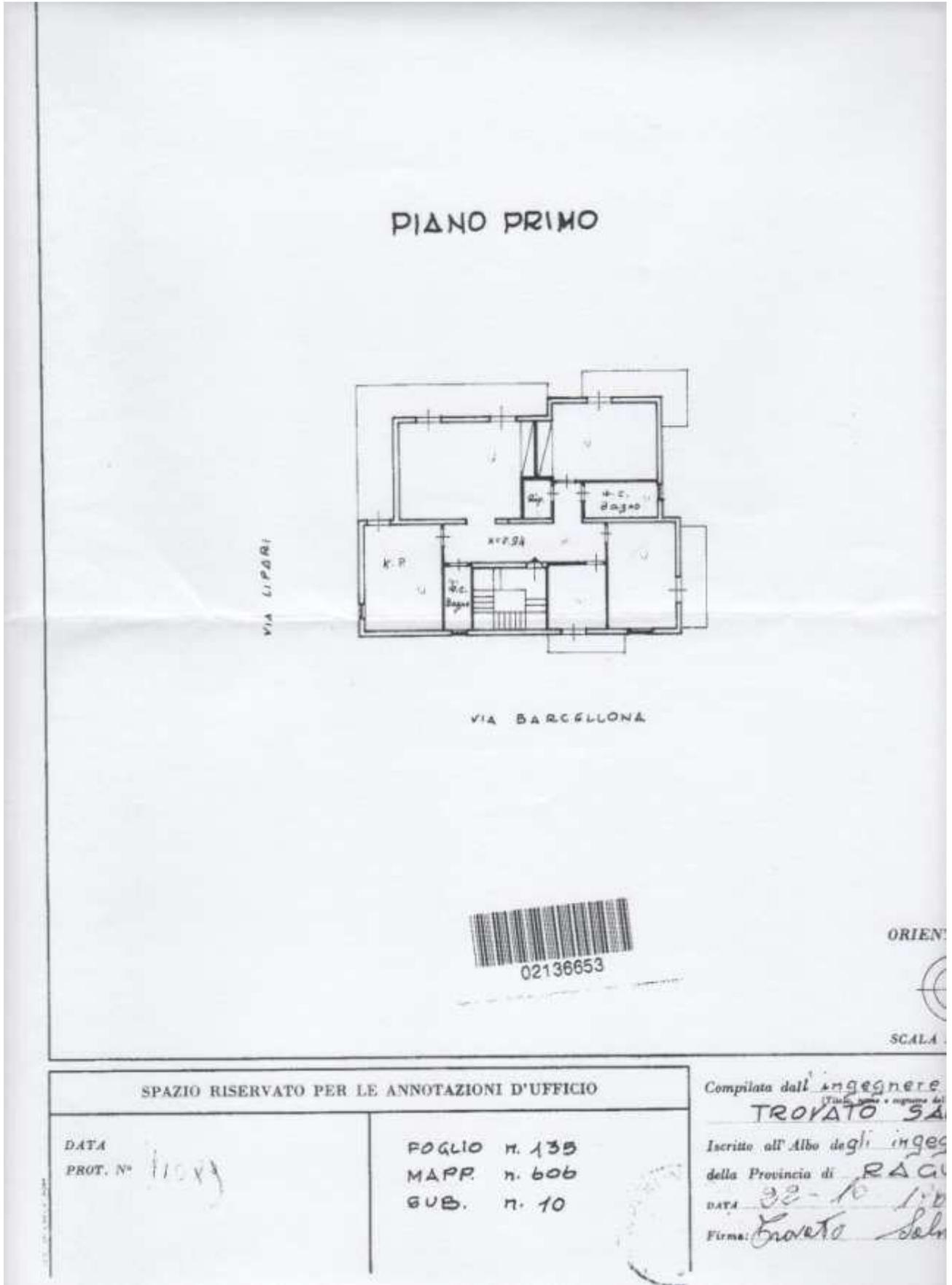
FOTO 6



Vista d'interni - lastrico solare -



GRAFICA DEI SUBALTERNI





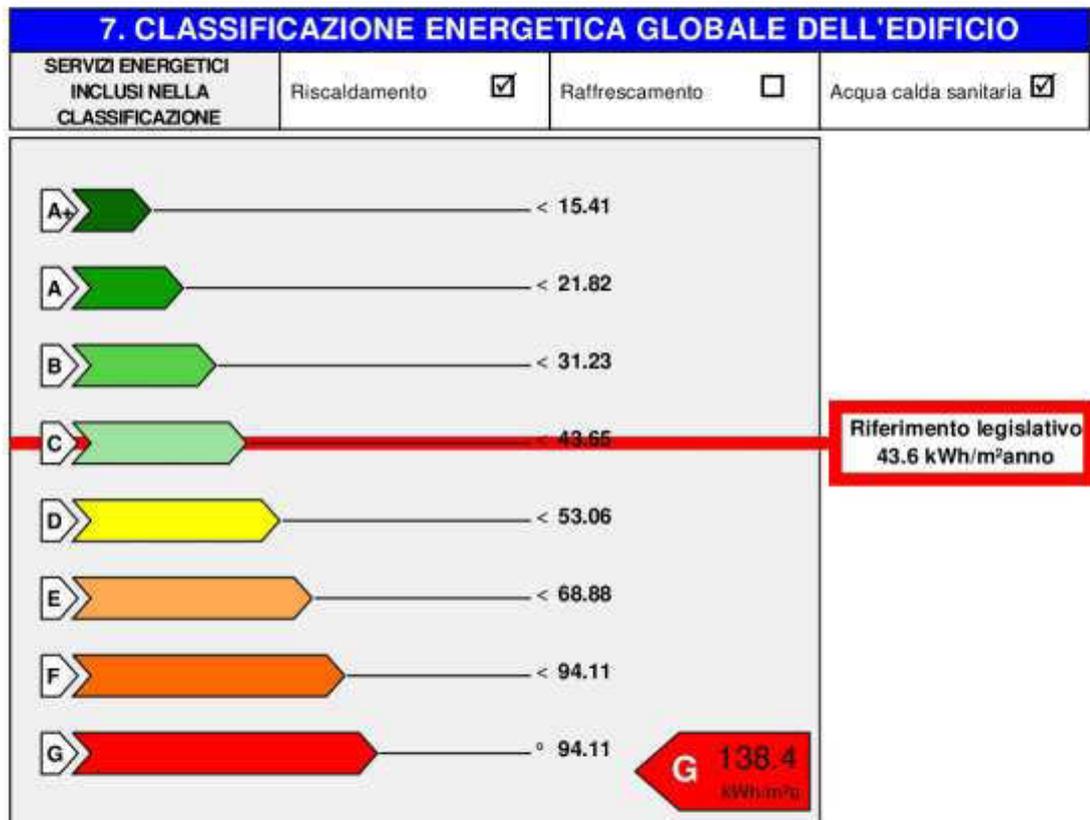
- n) Il bene descritto in LOTTO 3 **non è comodamente divisibile** .
- o) Il trasferimento del bene in LOTTO 3 è soggetto ad IVA al 22%.
- p) I dati indicati nell'Atto di Pignoramento, così come quelli indicati nella Relazione Notarile e nella Trascrizione del Pignoramento, sono completi e presentano corrette indicazioni.
- q) Attestato di Prestazione Energetica



<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>			
E.1(1) abitazione adibita a residenza con carattere continuativo			
1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice Certificato		Validità	31/12/2016
<b>Riferimenti catastali</b>	Scicli, FOG 135, PAR 606, SUB 10, SEZ Urbana CAT A/3, CLA 3, ZONA 3, CON 6 vani		
Indirizzo edificio	Via Barcellona incrocio Via Lipari 97018 Scicli		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input type="checkbox"/>
		Diagnosi energetica volontaria	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Proprietà</b>	Trust MILU P.IVA 90026200882		
Indirizzo	Via Santa nn°22/24 97015 Modica		
E-mail		Telefono	
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
<b>Edificio di classe <span style="font-size: 1.5em;">G</span></b>			
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI			
<p><b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE</b> 136.4 kWh/m²-anno</p> <p style="background-color: yellow; padding: 2px; font-size: 0.8em;">PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE 64.3 kWh/m²-anno</p>			
<p><b>PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO</b> ... kWh/m²-anno</p>	<p><b>PRESTAZIONE RISCALDAMENTO</b> 95.8 kWh/m²-anno</p>	<p><b>PRESTAZIONE ACQUA CALDA</b> 42.6 kWh/m²-anno</p>	
<p><b>EMISSIONI DI CO2</b> 27.6 kg/m²-anno</p>			
4. QUALITA' INVOLUCRO <sub>(RAFFRESCAMENTO)</sub>			
I	II	III	IV <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">V</span>
5. Metodologie di calcolo adottate			
UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013			



6. RACCOMANDAZIONI			
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)	
Istallazione pompe di calore inverter	64.3	3	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>64.3</b>	<b>kWh/m²anno</b>	<b>3 (&lt;10 anni)</b>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	95.83	Indice energia primaria (EPacs)	42.57
Indice energia limite di legge (involucro)	40.00	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	25.65		
Indice involucro (EPe,invol)	69.05	Indice involucro (EPI,invol)	45.38		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>s</sub> )	0.474	Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			



**9. NOTE**

Abitazione in struttura multipiano. Si consiglia l'installazione di pompe di calore ad inverte aria-aria a compressione di vapore (unità canalizzabili in controsoffitto)

**10. EDIFICIO**

Tipologia edilizia	Appartamento			<b>Foto dell'edificio</b>
Tipologia costruttiva	Cemento armato gettato in opera			
Anno di costruzione	1985	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V(m <sup>3</sup> )	460.05	Superficie utile m <sup>2</sup>	110.00	
Superficie disperdente S(m <sup>2</sup> )	233.00	Zona climatica / GG	B / 800	
Rapporto S/V	0.51	Destinazione d'uso	E.1(1)	

**11. IMPIANTI**

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	Generatore fittizio
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	Energia elettrica
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)	1.2	Combustibile	Energia elettrica
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annua prodotta (kWh/kWh <sub>e</sub> )			

**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista/i architettonico</b>	Geom Giovanni Trovato Albo RG n°358		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>	nome e cognome...		
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
nome e cognome/ Denominazione	Massimo Di Maria		
Indirizzo	Corso Umberto I, n°380		
Email	massimo.dimaria@ingpec.eu	Telefono	3922646885
Titolo	Dott.Ing.		
Ordine/iscrizione	Ingegneri RG n°1069, Cert. Regionale n°5875		
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) 11/06/2015
2)
3)

16. DATI IN INGRESSO	
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Soggetto Certificatore

17. SOFTWARE			
Denominazione	STIMA10-TFM ver. 9.0.03b4	Produttore	Watts Industries Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle norme UNI/TS 11300 Parti 1 e 2:2014; 3:2010; 4:2012 e CTI R 14:2013 ai sensi del D.LGS. 192/2005 - Certificato CTI N. 57 rilasciato il 14/04/2015			

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'art. 12 del D.L 63/2013.

Data emissione ...12/09/2015....

documento firmato digitalmente da  
Ing. Massimo Di Maria  
Firmato digitalmente da Massimo Di Maria  
ND: c=IT, o=NON PRESENTE, cn=Massimo  
Di Maria, dnQualifier=20141498504883,  
serialNumber=IT:DMRMSM77H28F258D,  
sn=DI MARIA, givenName=MASSIMO  
Data: 2015.09.12 19:33:12 +02'00'

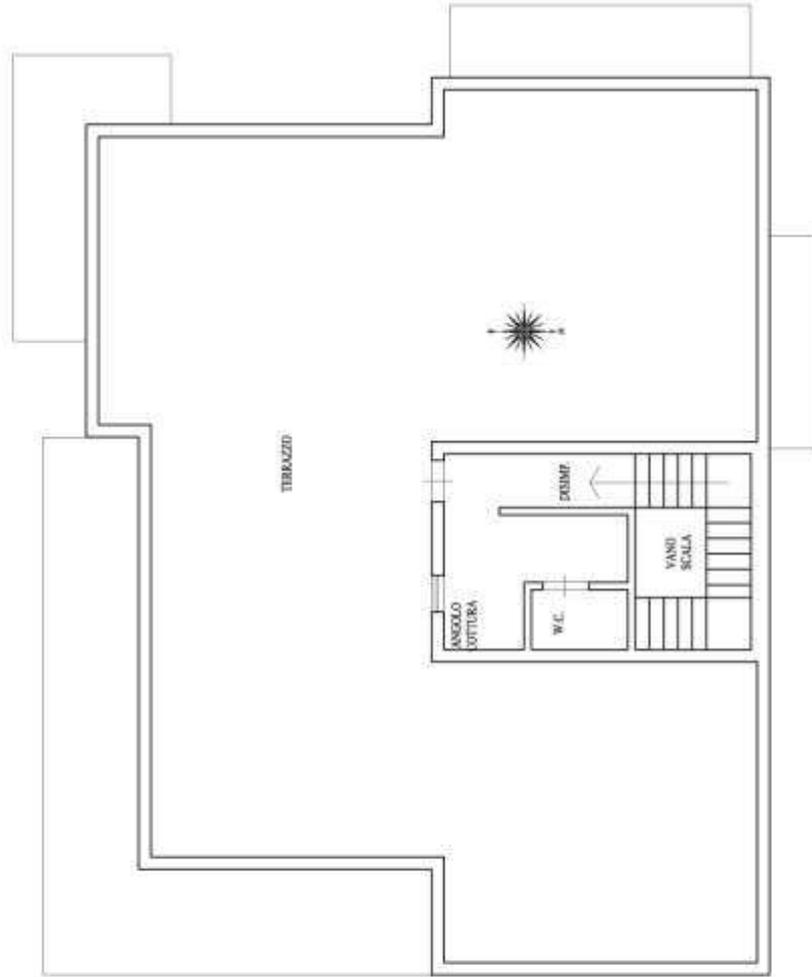


**ALLEGATI**

ESTRATTO DI MAPPA , VISURE STORICHE PER IMMOBILE E PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA LASTRICO



DISEGNO SCALA 1:100



### 3. CONCLUSIONI

La presente perizia, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, Elaborato Peritale per pubblicazione, è priva di ogni nominativo del Debitore e di soggetti Terzi . Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle Parti interessate.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

*Il tecnico relatore -C.T.U.-*

Ing. Massimo Di Maria

