

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare post Legge 80

Numero di Ruolo generale 10/2021

Giudice Dott. Di Cataldo Carlo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1

Creditore:

Debitore:

C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto _____, iscritto all'Ordine _____, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dr. DI CATALDO CARLO (nomina comunicata a mezzo PEC in data 20.05.2021 e successivo deposito telematico di "dichiarazione di accettazione e giuramento").

espone

quanto appreso, relativamente alla **procedura esecutiva n. 10/2021 R.G.E.** promossa da _____ contro _____.

I beni oggetto di esecuzione, come da atto di pignoramento, sono:

a-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 195 sub 1	FABBRICATO	Comunale S. Brancati Catinaccioppo, 2
b-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 195 sub 2	FABBRICATO	Comunale S. Brancati Catinaccioppo, 2
c-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 82	TERRENO	C.da S. Brancati
d-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 74	TERRENO	C.da S. Brancati
e-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 98	TERRENO	C.da S. Brancati
f-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 78	TERRENO	C.da S. Brancati
g-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 71	TERRENO	C.da S. Brancati
h-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 75	TERRENO	C.da S. Brancati

Considerate le caratteristiche di pertinenza dei beni è possibile predisporre n. 2 lotti (lotto 1 fabbricati e lotto 2 terreni) e relative relazioni di stima.

a-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 195 sub 1	FABBRICATI	<i>Comunale S. Brancati Catinaccioppo, 2</i>	LOTTO 1
b-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 195 sub 2			
c-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 82	TERRENI	<i>C.da S. Brancati</i>	LOTTO 2
d-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 74			
e-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 98			
f-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 78			
g-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 71			
h-	Comune di Modica	foglio 71 p.lla 75			

Per i beni oggetto di pignoramento non sono state rilevate incongruenze.

QUESITI

L'incarico prevede, tra l'altro, di predisporre la **relazione di stima** con informazioni e dati indicati come dai seguenti punti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

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

Nell'incarico inoltre è previsto quanto segue:

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione

di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

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

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

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

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

SVOLGIMENTO INCARICO

Il sottoscritto, ricevuto ed accettato l'incarico presa visione del fascicolo e dopo un primo confronto con il Custode Giudiziario Avv.

- In data **20.05.2021 – 16.06.2021** ho richiesto ed acquisito telematicamente **visure, planimetrie ed estratti di mappa** degli immobili oggetto di esecuzione tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**;
- In data **03.06.2021 – 29.09.2021** mi recavo con il Custode presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare gli **accessi** necessari alla redazione della perizia;
- In data **15.06.2021**:
 - richiedevo **Certificato di Destinazione Urbanistica** all'Ufficio Tecnico Comunale;
 - inviavo a mezzo PEC **accertamento contratti di affitto/locazione/comodato** all'Agenzia delle Entrate–Direzione Provinciale di Ragusa–Ufficio Territoriale di Ragusa;
 - interpellavo l'Ufficio del Genio civile di Ragusa per **accesso agli atti**;
- In data **17.06.2021** protocollavo richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Modica circa **Autorizzazioni/Concessioni Edilizie/P.d.C./D.I.A. etc.** degli immobili oggetto di esecuzione, successivamente prelevate;
- In data **20.09.2021** ho richiesto ed acquisito telematicamente **ispezioni ipotecarie** tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**;

Redazione della relazione e deposito telematico nonché invio di copia al Creditore ed al Debitore.

LOTTO 1

RISPOSTE AI QUESITI

Punto a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il lotto è catastalmente identificato come da tabella che segue (**allegato 1** visure/estratto di mappa/planimetria Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Ragusa – Territorio):

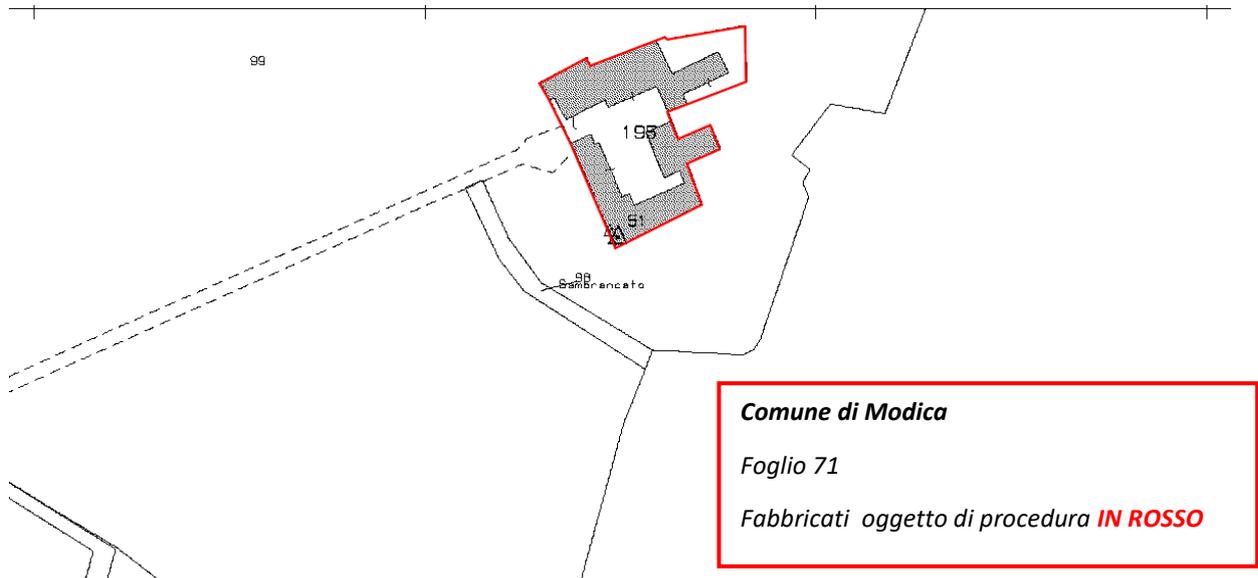
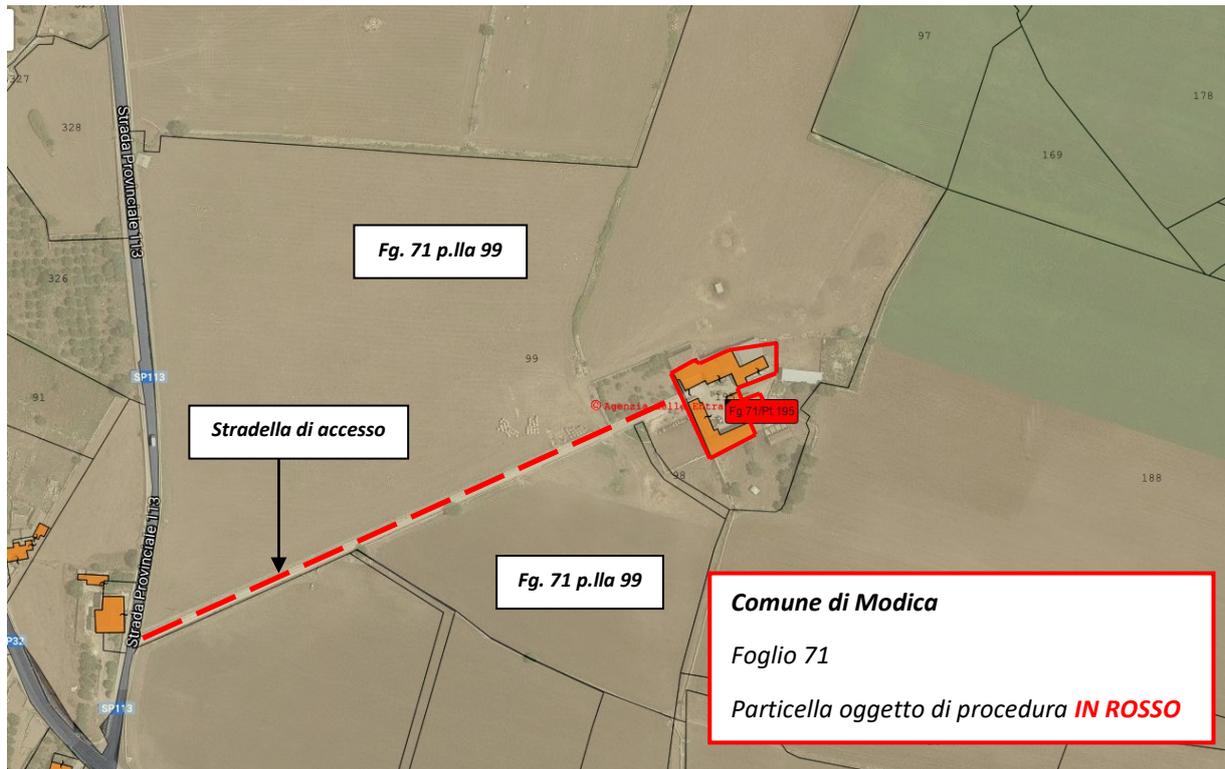
Comune di MODICA (Codice F258)									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ./Qualità	Classe	Consist.	Superficie Catastale -mq-	Rendita/Reddito €	Indirizzo
71	195	1	1	A/3	2	11,5 vani	Totale: 262 m ² Totale escluse aree scoperte**: 260 m ²	623,62	Comunale San Brancati Catinaccioppo n. 2 PT
71	195	2	1	D/10	-	-	-	1.176,00	Comunale San Brancati Catinaccioppo n. 2 PT
INTESTAZIONE CATASTALE									
nata a				il		– Proprietà per			
nato a				il		– Proprietà per			
nato a				il		– Proprietà per			
nata a				il		– Proprietà per			
<i>* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria</i>									
<i>** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).</i>									

I fabbricati confinano esclusivamente con un fondo agricolo, rappresentato da un’unica particella non oggetto di procedura.

Il pignoramento interessa la quota di 3/9 della proprietà degli immobili richiamati in tabella.

Punto b) sommaria descrizione del bene

Il lotto si trova in prossimità dell’incrocio tra la Strada Provinciale 32 “Rocciola Scrofani” e la Strada Provinciale 113 “Pozzo Cassero – Cava Ispica. Per giungere ai fabbricati si percorre, per circa 300 ml, una stradella non asfaltata, che occupa un terreno non oggetto di esecuzione individuato catastalmente dalla p.lla 99 foglio 71 Comune di Modica (vedasi immagine satellitare che segue).



Il contesto e le attività limitrofe sono prevalentemente di tipo agricolo ma, in ragione dell'immediata vicinanza all'area archeologica di Cava d'Ispica, vocate anche all'attività turistica.

Punto c) stato di possesso del bene

Come da Certificato Ipotecario agli atti la quota di 3/9 indivisi degli immobili siti in Modica foglio 71 particelle 195 sub 1 e 2, in proprietà alla parte Debitrice, è pervenuta per successione di

deceduto il den. 573 vol. 239 trascritta il 07.06.1979 ai n. 7110/6369;

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni, per assenza delle trascrizioni di accettazione eredità. Tuttavia, la qualità di erede del Debitore esecutato è desumibile dagli atti dispositivi compiuti.

Dalla verifica inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Ragusa (**allegato 2**), non risultano contratti di affitto/locazione/comodato sui Fabbricati componenti il lotto, ma solo un contratto di affitto relativo ai terreni che non fanno parte del lotto in trattazione ma di altro lotto relativo alla procedura.

Gli immobili individuati al sub 1, come da verbale del Custode Giudiziario (sopraluogo del 22.04.2021) e come rilevato durante gli accessi, sono l’abitazione stabile della Debitrice ed altresì del Figlio con la propria Famiglia composta dalla di lui moglie e due minori.

Punto d) esistenza di formalità, vincoli o oneri ... che resteranno a carico dell’acquirente ...

La particella 195 foglio 71 del Comune di Modica, che compone il lotto, ricade come da certificato di destinazione urbanistica (**allegato 3**):

- zona denominata E1, ove l’attività urbanistico – edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore art. 53.

E’ altresì gravate dai seguenti vincoli:

-Paesaggistico di cui al D. A. n. 1346 del 05.04.2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2 lettera 12/e;

-Vincolo di tutela cave, Cava Baravitalla n. 75, individuate nello Studio Agricolo Forestale art. 1-2, allegato al P.R.G. vigente, redatto ai sensi del D. Pres. Regione Siciliana del 28.06.2000;

Quanto sopra fatte salve comunque le previsioni di cui ai vincoli sovra ordinati di natura non urbanistica relativi a:

-Piano per l’Assetto Idrogeologico di cui alla Legge n. 365 dell’11.12.2000;

-Sistema Informativo Forestale di cui al Decreto Legislativo 18.05.2001 n. 227 e Legge Regionale 06.04.1996 n. 16;

-Micro zonizzazione sismica di cui alla delibera della Giunta Regionale siciliana n. 408 del 19.12.2003.

Pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dalle normative richiamate.

Il lotto, costituito da un fabbricato indipendente, non è gravato da alcun vincolo o onere condominiale.

Punto e) esistenza di formalità, vincoli e oneri ... che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ...

Dall'ispezione ipotecaria (**allegato 4**), a conferma di quanto indicato nel certificato ipocatastale agli atti del Notaio _____, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che gravano sulla quota di 3/9 degli immobili che compongono il lotto e che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 25.03.2004 ai nn. 5754/2019, a favore della _____ del 02.02.2004;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 24.02.2005 ai nn. 4522/2024, a favore della _____ del 23.12.2004;

TRASCRIZIONE del 09.01.2007 ai nn. 749/500 in dipendenza del verbale di pignoramento immobili del 15.12.2006, Tribunale di Modica, a favore di _____ nato a _____ il _____ ;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 09.05.2007 ai nn. 11482/2946, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 21.06.2005, a favore della _____

TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO trascritto in data 03.12.2008 ai nn. 24876/15436, in dipendenza dell'ordinanza divisionale del 07.10.2008;

TRASCRIZIONE del 02.10.2009 ai nn. 19614/11863 in dipendenza del verbale di pignoramento immobili del 18.09.2009, Tribunale di Modica, a favore della _____

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 04.09.2020 ai nn. 10095/1186, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 13.07.2020, a favore della _____

TRASCRIZIONE del 02.02.2021 ai nn. 1517/953 in dipendenza del verbale di pignoramento immobili del 07.01.2021, Tribunale di Ragusa, a favore della _____

Punto f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici Comunali (**allegato 5a**) è emerso che il lotto è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 104 del 12.05.1983 (**allegato 5b**) parere della Concessione Edilizia in data 19.07.1982 verbale 579.

Dalle tavole allegata alla Concessione Edilizia (**allegato 5c e 5d**) si evince che la ditta è stata autorizzata a modificare, ovvero demolire, parte dei fabbricati esistenti, utilizzati quali porcilaia – stalla - tettoia, al fine di realizzare un fabbricato rurale per abitazione (immagini che seguono, tratte dalla Tavola 1 allegata alla Concessione Edilizia).

Durante gli accessi si è rilevato che lo stato di fatto è difforme sia agli elaborati allegati alla Concessione Edilizia che alla planimetria catastale (**allegato 6**).

Considerato che la Concessione Edilizia n. 104 del 12.05.1983 costituisce l'ultimo titolo autorizzativo fornito dagli Uffici Comunali e che la Tavola 1 riporta gli immobili ante e post intervento, i manufatti presenti sui luoghi ma non identificati nella Tavola sono da considerare privi di autorizzazione. Taluni sono rappresentati catastalmente ma non per questo sono autorizzati.

L'iter per la regolarizzazione dei "*manufatti privi di autorizzazione*" ovvero la tettoia ricovero animali – tettoia alimentazione animali – ricoveri suini e relativi paddock – stalle equini/mungitura/ovini, prevede l'acquisizione di parere di fattibilità in sanatoria da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali di Ragusa, verifica strutturale da parte degli Uffici del Genio Civile nonché autorizzazione degli Uffici Tecnici del Comune di Modica. Considerato che:

- le tettoie sono realizzate in struttura in ferro-acciaio e copertura in alluminio, quest'ultima di colorazione non rispondente ai requisiti di mitigazione dell'impatto ambientale richiesti dalla Soprintendenza;

- i ricoveri per i suini sono realizzati con materiali e finiture discordanti rispetto ai ricoveri agricoli preesistenti realizzati in pietra locale a vista;

- le stalle equini/mungitura/ovini presentano carenze strutturali;

si ritiene più opportuno tanto per motivazioni di tipo economico (marginale valore dei manufatti) quanto tecniche (problematiche strutturali e di impatto ambientale) procedere alla demolizione e, solo dopo aver acquisito tutti i pareri/autorizzazioni del caso, disporre un eventuale ricostruzione. Le spese relative alla demolizione sono stimate in € 7.000,00 a queste vanno aggiunte quelle di aggiornamento catastale di circa € 950,00 (versamenti € 250,00 ed onorario € 700,00).

Oltre ai "*manufatti privi di autorizzazione*" sono state rilevate delle difformità, tra quanto approvato con Concessione Edilizia e lo stato di fatto (**allegato 7**), così differenziabili: modifica alle tramezzature interne e modifica delle aperture.

Le prime riguardano l'abbattimento di due tramezzature nei corpi A e G e la realizzazione di nuove partizioni interne nei corpi F e C. Tali interventi, non trattandosi di pareti portanti, possono essere regolarizzati con una Comunicazione agli Uffici Tecnici e successivo aggiornamento catastale. Per tali atti si stima una spesa complessiva di circa 700,00 € (versamenti € 100,00 ed onorario € 600,00).

Ben più complicata ed onerosa è la gestione e risoluzione delle difformità relative alla modifica delle aperture. Si segnalano: la realizzazione di aperture "*ex novo*" non previste in Concessione Edilizia nel corpo E (due aperture per consentire l'uscita verso l'esterno dei bovini) e nel corpo F (una di collegamento al corpo G ed una finestra nel vano cucina), nel corpo A l'ampliamento di due porte prospicienti al cortile e la modifica di tre finestre in porte che aprono sui terreni limitrofi ed

infine la chiusura del corpo B non classificabile più come tettoia. In questi casi, a differenza della demolizione prevista per i “*manufatti privi di autorizzazione*”, considerato che la pianta dei manufatti è coerente con l’ultimo titolo autorizzativo (Concessione Edilizia n. 104 del 12.05.1983), risulta appropriato procedere a fattibilità e sanatoria degli interventi effettuati senza preventiva autorizzazione. Gli Enti competenti interessati saranno: la Soprintendenza dei Beni Culturali di Ragusa (nullo osta paesaggistico), Ufficio Tecnico del Comune di Modica (verifica urbanistica) ed il Genio Civile di Ragusa (idoneità strutturale). I costi da sostenere prevedono spese (marche, versamenti, eventuali sanzioni) ed onorari, stimati in euro € 6.000,00 oltre quelle relative all’aggiornamento catastale di € 950,00.

Con l’accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Modica è stata infine rilevata “comunicazione di inizio lavori” (**allegato 8**) ma nessuna altra successiva richiesta e/o trasmissione, dunque il certificato di agibilità/abitabilità non risulta richiesto e/o rilasciato.

Le “potenzialità edificatorie” per il lotto sono dettate da quanto previsto nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Punto g) attestazione di prestazione energetica

Non avendo fornito il Debitore alcun attestato di prestazione energetica e non rilevando alcun certificato al portale “SIENERGIA portale siciliano dell’energia” è stato redatto per il sub 1, “abitazione”, certificato A.P.E. (**allegato 9**). Per il sub 2, “fabbricati strumentali all’attività agricola”, l’attestato non ricorre in quanto non residenziali e sprovvisti di impianti di climatizzazione.

Punto h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il lotto, individuato catastalmente dalla **p.lla 195 sub 1 e 2 foglio 71 Comune di Modica**, è composto da diversi corpi di fabbrica (**allegato 10**) con usi e tipologie costruttive diverse, come di seguito descritto:

Corpo A (p.lla 195 sub 2)

Rappresenta quasi certamente il nucleo più antico. Gli immobili, disposti ad “L” con affaccio sulla corte, hanno le caratteristiche tipiche che contraddistinguono i fabbricati storici dell’areale: copertura in coppi siciliani, tetto a due falde in travi di legno, muratura esterna ed interna in pietra a vista ad eccezione dei locali destinati a magazzino e fienile ove le pareti sono intonacate per garantire una maggiore pulizia, pavimentazione interna in basolato, aperture in ferro/legno. Oggi sono destinati allo svolgimento dell’attività di coltivazione ed allevamento. Occupano una superficie di 279,91 mq ed altezze medie di 2,70 ml nella stalla e 4,70 ml nel magazzino – fienile – vitellaio.

Corpo B (p.lla 195 sub 2)

Sono due piccole annessi al nucleo storico di cui sopra. Trattasi di un piccolo pollaio di circa 13,12 mq ed altezza media di 2,00 ml ed un deposito di 17,4 mq ed altezza media di 3,00 ml. Anche questi manufatti, seppur di minor pregio costruttivo rispetto al corpo A, sono caratterizzati da copertura in coppi siciliani, struttura del tetto in travi di legno e muratura esterna ed interna in pietra a vista, la pavimentazione è semplice battuto di cemento.

Corpo C (p.lla 195 sub 2)

Il fabbricato, a supporto dell'attività agricola e della produzione del latte in particolare, è utilizzato come locale raccolta latte ed annesso magazzino. Realizzato in pietra, copertura con coppi siciliani ed intonaco interno ed esterno. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo ed intonaco finito, coerentemente con la destinazione d'uso. L'altezza media è di 3,50 ml con controsoffittatura interna a 3,00 ml per una superficie di 57,66 mq.

Corpo D (p.lla 195 sub 2)

Trattasi di un deposito attrezzi agricoli ad unica falda (altezza media di 2,75 ml), muratura in pietra, intonacata solo all'esterno, copertura con coppi siciliani e travi in legno, pavimentazione in di battuto di cemento. Lo sviluppo è di 24,18 mq.

Corpo E (p.lla 195 sub 2)

Immobili per il ricovero degli animali. Sono piuttosto essenziali, realizzati in pietra a vista, copertura a due falde con travi di legno e coppi siciliani e pavimentazione parte in basolato e parte in battuto. Occupano nel complesso 164,33 mq ed altezze medie di circa ml di 3,65 ml

Corpo F (p.lla 195 sub 1)

Tale manufatto, così come il Corpo G descritto successivamente, è destinato all'uso abitativo. Si compone di un ingresso che separa la cucina e la zona letto ed una zona retrostante destinata a deposito e spogliatoio – w.c.. L'immobile, che occupa una superficie di mq 111,36 (altezza media 3,60 ml), non ha subito modifiche di rilievo negli anni, è realizzato in pietra (a vista nella parte esterna, intonacata all'interno), copertura con travi di legno e coppi siciliani, pavimentazione in graniglia di marmo. Le aperture sono in ferro e legno.

Corpo G (p.lla 195 sub 1)

L'immobile, destinato all'uso abitativo, presenta le migliori finiture rispetto ai precedenti: pareti interne intonacate, rifinite e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, queste ultime presenti anche parzialmente sulle pareti dei servizi igienici e della zona cucina, porte interne ed esterne in legno, oltre a persiane esterne di stesso materiale, pareti esterne ad intonaco cementizio. La struttura è in blocchi e cemento armato, la ripartizione degli ambienti interni è in laterizi forati, occupa una superficie di mq 138,11 ed un'altezza interna di circa 3,00 ml per la presenza del solaio (altezza media ricavata dalla Concessione Edilizia 3,925 ml). E' dotato di pertinenza comunicante rappresentata da una veranda scoperta di 52,35 mq.

Le condizioni generali dei corpi possono essere efficacemente sintetizzate differenziando il corpo G, realizzato con Concessione Edilizia negli anni '80 ed il resto dei corpi di epoca precedente. Mentre il primo è in buono stato d'uso e manutenzione i restanti, per motivi di vetustà e carenti interventi di manutenzione, sono in mediocri condizioni d'uso. I corpi A – B – D – E sono dotati solo di impianto idrico ed elettrico mentre i corpi C – F – G in aggiunta ai precedenti impianti hanno anche il fognario. Non è presente alcun impianto di climatizzazione (caldo – freddo) ma solo due scaldi acqua a legna nei Corpi F – G che compongono il sub 1 destinato all'abitazione.

Il **valore del lotto** è determinato secondo il criterio di **stima sintetica-comparativa**, basato sulla comparazione del bene da valutare con altri simili. Pertanto:

- fatte le dovute ricerche e verifiche presso agenzie ed operatori del mercato immobiliare;
- visto il valore indicato dalla "banca dati quotazioni immobiliari" quotazioni anno 2020 semestre II - Comune di Modica zona extraurbana/zone agricole;
- considerato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione;

si determina quanto segue:

Determinazione della superficie commerciale e valore degli immobili									
Tipo	Foglio	P.IIa	Mq	Coeff.	Sup. Comm.	Valore Mq	Valore		
FAB BRI CA TI	71	195 sub 1 sub 2	Vani principali						
			Corpo A – 279,91	100 %	279,91	400,00 €	111.954,00 €		
			Corpo B – 30,52	100 %	30,52	250,00 €	7.630,00 €		
			Corpo C – 57,66	100 %	57,66	450,00 €	25.947,00 €		
			Corpo D – 24,18	100 %	24,18	300,00 €	7.254,00 €		
			Corpo E – 164,33	100 %	164,33	400,00 €	65.732,00 €		
			Corpo F – 111,36	100 %	111,36	500,00 €	55.680,00 €		
			Corpo G – 138,11	100 %	138,11	650,00 €	89.771,50 €		
			Pertinenze						
			Corpo G – 52,35						
			veranda fino 25,00	30 %	7,50	650,00 €	4.875,00 €		
			veranda restante 27,35	10 %	2,735	650,00 €	1.777,75 €		
			370.631,25 €						
			manufatti privi di autorizzazione						0,00 €
spese ed onorari per aggiornamenti e sanatorie						- 15.600,00 €			
TOTALE							355.031,25 €		
abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale <i>(dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito)</i>							-53.254,69 €		
VALORE DEL LOTTO al netto dell'abbattimento							301.776,56 €		

Punto i) indicazione del valore finale del bene

Il valore finale del lotto arrotondato (al netto delle decurtazioni e correzioni) è pari a **301.776,00 €**.
La quota pignorata di 3/9 della proprietà degli immobili è di **100.592,00 €**.

Punto l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Il pignoramento interessa 3/9 della proprietà, ma in ragione delle caratteristiche degli immobili, fra queste una corte comune che determinerebbe una minore appetibilità alla vendita, non è possibile ipotizzare la divisione della quota.

Punto j) almeno n.6 fotografie dei manufatti e delle aree

Si allega “documentazione fotografica” (**allegato 11**).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, _____, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, 07.10.2021

Il C.T.U.

ALLEGATI

- **allegato 1:** visure, estratto di mappa, planimetria
- **allegato 2:** contratti di affitto/locazione
- **allegato 3:** certificato di destinazione urbanistica
- **allegato 4:** ispezione ipotecaria
- **allegato 5:** richiesta accesso atti (5a)– titolo autorizzativo (5b)– tavola 1 (5c)– tavola 2 (5d)
- **allegato 6:** elaborato grafico di confronto
- **allegato 7:** elaborato grafico difformità
- **allegato 8:** comunicazione inizio lavori
- **allegato 9:** attestato di prestazione energetica
- **allegato 10:** elaborato grafico manufatti
- **allegato 11:** documentazione fotografica

ALLEGATO N.4
SCHEDA SINTETICA - Lotto 01

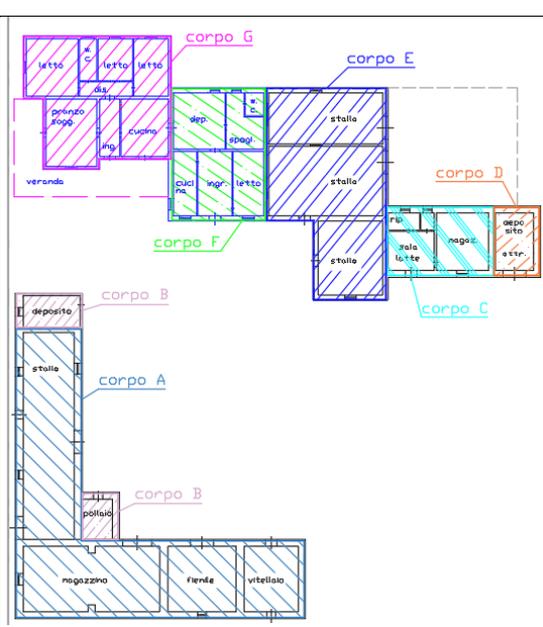
E.I. n. R. G. 10/2021	
Creditore: Debitore:	
Giudice Dott. Di Cataldo Carlo Custode Giudiziario Avv. - Esperto	
Diritto	Proprietà 3/9
Bene	Fabbricati
Ubicazione	C.da S. Brancati, Comune di Modica (36°51'12.08'' N - 14°50'35.92''E)
Titolarità	Proprietà 3/9 del Debitore ()
Provenienza	Come da Certificato Ipotecale agli atti la quota di 3/9 indivisi, in proprietà alla parte Debitrice, degli immobili siti in Modica foglio 71 p.lle 195 sub 1 e 2 è pervenuta per successione di deceduto il 22.04.1978 den. 573 vol. 239 trascritta il 07.06.1979 ai n. 7110/6369. Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni, per assenza delle trascrizioni di accettazione eredità. Tuttavia, la qualità di erede del Debitore esecutato è desumibile dagli atti dispositivi compiuti.
Dati Catastali	Comune di Modica – fabbricati - foglio 71 p.la 195 sub 1 e 2.
Lotto	Lotto 1, catastalmente foglio 71 p.la 195 sub 1 e 2 Comune di Modica.
Occupazione	Gli immobili individuati al sub 1, come da verbale del Custode Giudiziario (sopraluogo del 22.04.2021) e come rilevato durante gli accessi, sono l'abitazione stabile della Debitrice ed altresì del Figlio con la propria Famiglia composta dalla di lui moglie e due minori.
Completezza docum. ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e Abusi	Sono presenti "manufatti privi di autorizzazione utilizzati quali tettoia ricovero animali – tettoia alimentazione animali – ricoveri suini e relativi paddock – stalle equini/mungitura/ovini (allegato 6) e difformità, tra quanto approvato con Concessione Edilizia e lo stato di fatto (allegato 7), così differenziabili: modifica alle tramezzature interne e modifica delle aperture.
Immobile insanabile	L'iter per la regolarizzazione dei "manufatti privi di autorizzazione" (la tettoia ricovero animali – tettoia alimentazione animali – ricoveri suini e relativi paddock – stalle equini/mungitura/ovini) prevede l'acquisizione di parere di fattibilità in sanatoria da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali di Ragusa, verifica strutturale da parte degli Uffici del Genio Civile nonché autorizzazione degli Uffici Tecnici del Comune di Modica. Si ritiene più opportuno tanto per motivazioni di tipo economico (marginale valore dei manufatti) quanto tecniche (problematiche strutturali e di impatto ambientale) procedere alla demolizione.

	Relativamente alle difformità rilevate, tra quanto approvato con Concessione Edilizia e lo stato di fatto (modifica alle tramezzature interne e modifica delle aperture) relative ad abbattimento tramezzature, realizzazione di nuove partizioni interne, modifica delle aperture si ritiene più opportuno nonché possibile regolarizzarne l'intervento.
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n. 104 del 12.05.1983 relativa ad una porzione del sub 1 (corpo G). Il resto dei fabbricati (corpi A-B-C-D-E-F) rilevati in Concessione Edilizia, viste le caratteristiche costruttive, risultano realizzati in data antecedente al 1967.
Agibilità/ Abitabilità	Assente, tanto per i fabbricati realizzati in virtù della Concessione Edilizia quanto per il restanti immobili.
Divisibilità	In ragione delle caratteristiche degli immobili (fra queste una corte comune che determinerebbe una minore appetibilità alla vendita), non è possibile ipotizzare la divisione della quota.
Valore di Mercato	€ 355.031,25 – quota 3/9 pari a € 118.343,75
Valore di Vendita Forzata	€ 301.776,56 – quota 3/9 pari a € 100.592,00 arrotondata
Valore Canone di Mercato	Dalla verifica fatta all'Agenzia delle Entrate di Ragusa (allegato 2), non risultano contratti di affitto/locazione/comodato sui Fabbricati componenti il lotto.
Vendibilità e motivo	I fabbricati che compongono il lotto confinano esclusivamente con un fondo agricolo non oggetto di procedura (rappresentato dalla p.lla 99 foglio 71 Comune di Modica). Per giungere agli immobili pertanto è necessario percorrere, per circa 300 ml, una stradella non asfaltata che occupa il fondo non oggetto di esecuzione, con evidenti ripercussioni negative sulla vendibilità.
Vincoli	Sussistono vincoli urbanistici – paesaggistici – tutela come da Certificato di Destinazione Urbanistica.
Edilizia agevolata	Non ricorre.
Oneri	Nessun Onere rilevato, unità indipendente.
APE	Certificato A.P.E. redatto per il sub 1 p.lla 195 foglio 71 Comune di Modica
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievole	Dall'ispezione ipotecaria, a conferma di quanto indicato nel certificato ipocatastale agli atti del Notaio _____, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che gravano sulla quota di 3/9 degli immobili che compongono il lotto e che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente: ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 25.03.2004 ai nn. 5754/2019, a favore della _____ del 02.02.2004;. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 24.02.2005 ai nn. 4522/2024, a favore della _____ del 23.12.2004; TRASCRIZIONE del 09.01.2007 ai nn. 749/500 in dipendenza del verbale di pignoramento immobili del 15.12.2006, Tribunale di Modica, a favore di _____; ;

	<p>ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 09.05.2007 ai nn. 11482/2946, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 21.06.2005, a favore della</p> <p>TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO trascritto in data 03.12.2008 ai nn. 24876/15436, in dipendenza dell'ordinanza divisionale del 07.10.2008;</p> <p>TRASCRIZIONE del 02.10.2009 ai nn. 19614/11863 in dipendenza del verbale di pignoramento immobili del 18.09.2009, Tribunale di Modica, a favore della</p> <p>ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta in data 04.09.2020 ai nn. 10095/1186, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 13.07.2020, a favore della</p> <p>TRASCRIZIONE del 02.02.2021 ai nn. 1517/953 in dipendenza del verbale di pignoramento immobili del 07.01.2021, Tribunale di Ragusa, a favore della</p>
--	---

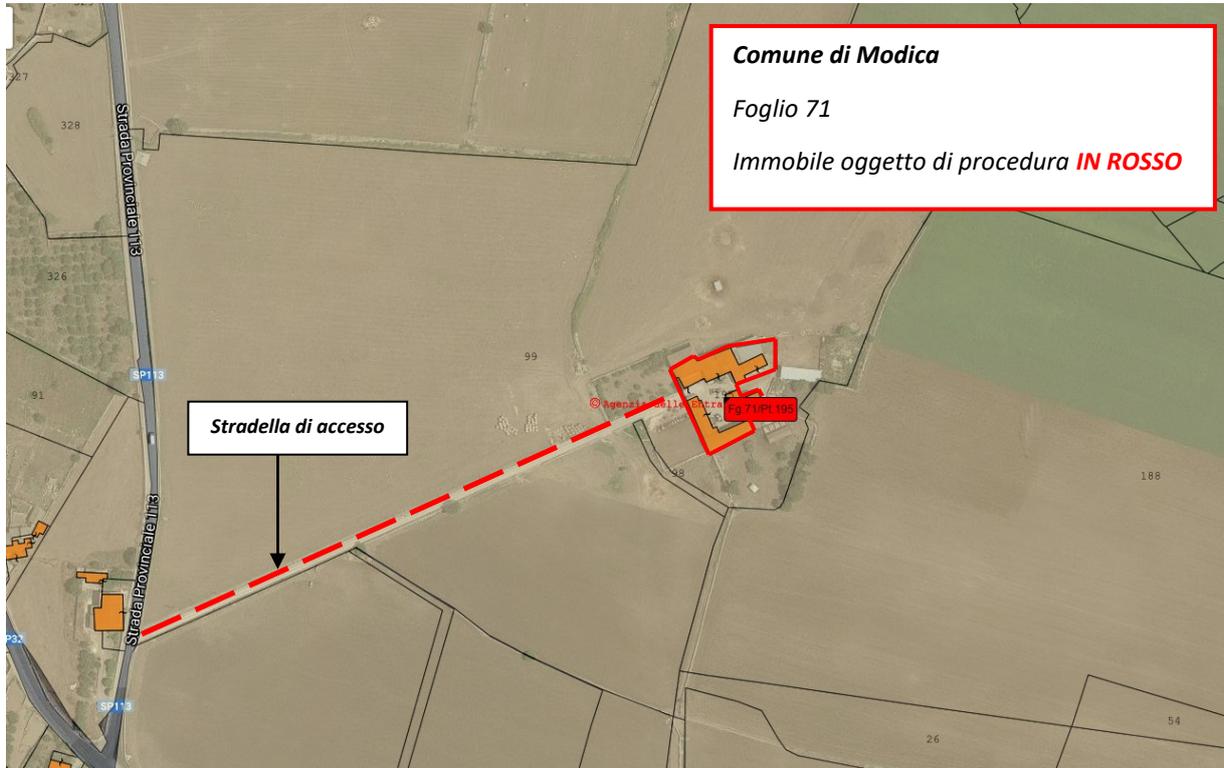
SCHEDA IMMOBILE - Lotto 01

Descrizione	Il lotto, che si compone dei fabbricati individuati dalla p.lla 195 sub 1 e 2 foglio 71 Comune di Modica, si trova in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 32 "Rocciola Scrofani" e la S.P. 113 "Pozzo Cassero – Cava Ispica. Il contesto e le attività limitrofe sono prevalentemente di tipo agricolo ma, in ragione dell'immediata vicinanza all'area archeologica di Cava d'Ispica, vocate anche all'attività turistica.			
Destinazione	Fabbricati / sub 1 A3 – sub 2 D10			
CARAT. T.	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Comm. (m2)
Modica foglio 71 p.lla 195 sub 1 sub 2	Corpo A	279,91	1	279,91
	Corpo B	30,52	1	30,52
	Corpo C	57,66	1	57,66
	Corpo D	24,18	1	24,18
	Corpo E	164,33	1	164,33
	Corpo F	111,36	1	111,36
	Corpo G	138,11	1	138,11
	Corpo G v	25,00	0,3	7,50
	Corpo G v	27,35	0,1	2,735
816,305				
Valore di Mercato		€ 355.031,25	quota 3/9 € 118.343,75	
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 301.776,56	quota 3/9 (arr.) € 100.592,00	
Valore del Canone di Mercato	Non risultano contratti di affitto/locazione/comodato sui Fabbricati componenti il lotto.			



**MINIATURA
PLANIMETRIA IMMOBILE**

IMMAGINE SATELLITARE ED UBICAZIONE IMMOBILE



PROSPETTI (sub 2)



PROSPETTO (sub 1)



FOTO 4

FOTO INTERNI



Corpo A - magazzino



Corpo E - stalla



**Corpo A – vitellaio
apertura non modificata**



**Corpo A – vitellaio
apertura modificata**



Corpo C – sala latte



Corpo G – unità abitativa



FOTO “manufatti privi di autorizzazione”



Ricovero suini



Tettoia alimentazione animali



Tettoia ricovero animali



**Stalle
(equini,
mungitura
ovini)**