

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 120/2025 R.G. ES.

G.E.: DOTT. CARLO DI CATALDO



SCHEDA SINTETICA**Lotto unico**

Procedura N. R.G.E. 120/2025 POP NPLs 2019 S.r.l. C.F./P.IVA 05043330264 Giudice Dott. Carlo DI CATALDO Custode giudiziario Dott.ssa Maria CALABRESE Esperto del procedimento Ing. Giancarlo LEONE	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Immobile residenziale
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Via Dente Crocicchia N. 9/D - Coord. Geografiche (36,856380°, 14,752276°)
Titolarità	Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ ██████████ in forza di Atto del 28/03/2024 Rep. 6778 Tribunale di Ragusa trascritta in data 17/04/2024 ai numeri 6703/4733. Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ ██████████ in forza di Atto del 28/03/2024 Rep. 6778 Tribunale di Ragusa trascritta in data 17/04/2024 ai numeri 6704/4734.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Al ventennio gli immobili risultavano di ██████████ e di ██████████ per la quota di ½ per ciascuno, per averli edificati su suolo acquistato con atto di compravendita del 12/12/1978 Rep. 60686 del Notaio TERRANOVA Giovanni da Modica trascritto in data 05/01/1979 ai nn. 227/214.
Dati catastali (Catasto fabbricati)	Comune di Modica (F258A) Foglio 75 p.lla 431 sub 1 (garage) Zona Cens. 1 classe 9 Categ. C/6 Consistenza 80,00 mq Superficie catastale mq 80,00 mq Rendita € 214,85
	Comune di Modica (F258A) Foglio 75 p.lla 431 sub 2 (abitazione) Zona Cens. 1 classe 3 Categ. A/7 Consistenza 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 777,27
Lotto	Unico
Occupazione	A disposizione del proprietario
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta

Irregolarità e Abusi	Il fabbricato è stato edificato con Concessione edilizia in sanatoria n. 59 prot. n. 228 del 25/02/2011, giusta Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prot. n. 3417 del 30/09/1986. Lo stesso risulta sostanzialmente conforme al titolo edilizio in sanatoria C.E. n. 59/2011, si rileva – tuttavia – che non risultano soddisfatte le prescrizioni poste nel Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa e dell'ASP di Ragusa preordinate al rilascio della detta C.E., per cui si rimanda al contenuto della relazione. Regolarità catastale Le planimetrie catastali del garage e dell'abitazione (subb. 1 e 2) agli atti del Catasto risultano conformi allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.
Immobile sanabile	L'immobile risulta munito di titolo edilizio in sanatoria, tuttavia, occorre dare corso alle prescrizioni poste dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa e dall'ASP di Ragusa in calce ai relativi Nulla Osta rilasciati (vedasi nel dettaglio la relazione).
Titolarità urbanistica	Il fabbricato è stato edificato con Concessione edilizia in sanatoria n. 59 prot. n. 228 del 25/02/2011 rilasciata dal Comune di Modica, giusta Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prot. n. 3417 del 30/09/1986.
Agibilità/Abitabilità	Privo di agibilità
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	All'interno dell'abitazione, che si presenta arredata in ogni sua parte, risultano presenti beni mobili privi di pregio e di valore, quali una cucina, una camera da pranzo, un salotto e una camera da letto matrimoniale, oltre ad arredi e suppellettili vari; il vano garage al piano terra risulta occupato da oggetti vari e piccole attrezzature, di facile rimozione. Il costo di sgombero e smaltimento è stimato in € 2.000,00.
Divisibilità	No
Valore di Mercato	€ 296.363,50
Valore di Vendita forzata	€ 211.000,00 (in c.t.)
Valore del canone di Mercato	Non esprimibile
Vendibilità e motivo	La vendibilità è favorita da una buona posizione dell'immobile, ben servita da una viabilità locale di facile e diretto collegamento con l'importante arteria principale S.S. 115; dispone di tutti e quattro i lati liberi e di un'area a verde nonché di una pertinenza pavimentata di discreta estensione.
Vincoli	- Vincolo Paesaggistico Provincia di Ragusa D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Livello di Tutela II;



	- Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923;		
Edilizia Agevolata	Il bene in oggetto non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	No		
CDU/APE (detratto dal valore di stima)	Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di € 400,00 (euro quattrocento/00) iva e oneri compresi, oltre ad € 200,00 (euro duecento/00) iva ed oneri compresi per il libretto dell'impianto termico e rapporto di efficienza.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di Iscrizione:	Descrizione del tipo di Iscrizione:	Descrizione del tipo di Iscrizione:
	Iscrizione del 21/04/2011 Registro Particolare 1422 Registro Generale 6903. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.	Iscrizione del 29/06/2018 Registro Particolare 1518 Registro Generale 9811. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.	
	Trascrizioni		
	Descrizione del tipo di Trascrizione:	Descrizione del tipo di Trascrizione:	Descrizione del tipo di Trascrizione:
	Trascrizione del 05/06/2025 Registro Particolare 6759 Registro Generale 9034 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili		

SCHEDA IMMOBILE**Lotto Unico**

Descrizione	I beni oggetto di stima, ricompresi all'interno di un unico lotto di vendita, sono costituiti da un <i>garage</i> e da una <i>casa unifamiliare</i> , rispettivamente posti al piano terra e primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e copertura a tetto con circostante spazio esterno di pertinenza, quest'ultimo della superficie catastale di mq 942 ivi compresa l'area di sedime del fabbricato, sito in Modica nella via Dente Crocicchia n. 9/D, nell'omonima contrada ricadente in zona agricola "E1" del vigente P.R.G..
-------------	--



Il fabbricato, della superficie commerciale di mq 235,98 compresa la quota delle pertinenze, presenta tutti e quattro i lati liberi, ed il prospetto principale orientato a nord, risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Dente Crocicchia dal tratto che si diparte dall'omonima rotatoria lungo la S.S. 115. I confini risultano i seguenti: a sud e a ovest con stacchi di terreno di proprietà della stessa ditta, ad est con proprietà [REDACTED] per una parte, e, per la restante, con proprietà di [REDACTED] ed ancora con proprietà di [REDACTED] ed infine a nord con la strada comunale "Dente – Crocicchia" da cui ha accesso. I confini con le proprietà limitrofe risultano realizzati in muri a secco e/o blocchi di tufo con rete metallica di recinzione. Si specifica che il confine sud con la p.lla 360 lungo il retrospetto non risulta materializzato.

Per quanto attiene all'*abitazione unifamiliare* posta al piano primo, la stessa ha una superficie utile di mq 133,95 ed è articolata in n. 5 vani principali oltre ai servizi. Il locale *garage*, posto al piano terra sottostante all'abitazione, ha una superficie utile di 165,78 mq. La struttura portante dell'intero fabbricato è composta da telai rigidi di travi e pilastri, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento con pignatte di alleggerimento, il manto di copertura è costituito da tegole tipo "coppo siciliano"; i prospetti risultano intonacati, ma privi dello strato di finitura. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate al civile, gli infissi esterni e le porte in legno; gli impianti tecnologici del tipo sottotraccia. Sul prospetto principale dell'abitazione insiste un loggiato, della superficie coperta di mq 24,48, sorretto da pilastri in calcestruzzo.

Il fabbricato presenta discrete condizioni di conservazione, necessita, tuttavia, di interventi di manutenzione volti al risanamento delle parti ammalorate dei prospetti ed alla realizzazione dello strato di finitura degli stessi.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una barriera architettonica che impedisce l'accesso all'abitazione da parte di persone portatrici di handicap rappresentata dalla scala esterna che conduce al piano primo. Per il superamento della stessa necessita l'installazione di una servoscala il cui costo è stimato presuntivamente in € 5.000,00.

Il Comune di appartenenza: l'immobile è ubicato a Modica, città della provincia di Ragusa, che nel 2002 è stata inclusa, insieme con il Val di Noto, nella lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'Unesco per il suo centro storico ricco di architetture barocche.

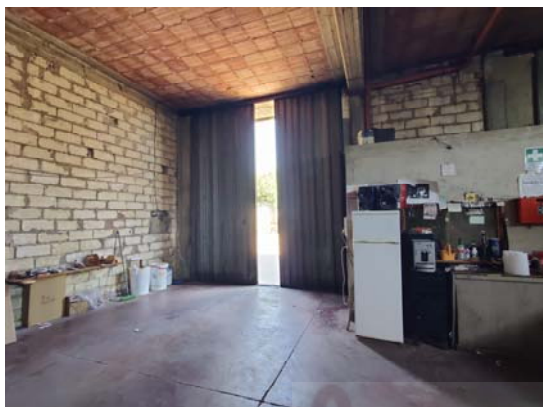
La Zona: trattasi della periferia dell'antico e popoloso quartiere Dente ubicato tra la parte alta e bassa della città ma geograficamente orientato sul versante nord occidentale della città stessa. Risulta ben servita dal punto di vista dei collegamenti stradali per la vicinanza all'importante snodo stradale denominato "rotatoria Dente Crocicchia" che consente

	il collegamento, lungo la cintura esterna della città, con la parte nuova della città stessa e con la vicina città di Ragusa.			
Destinazione	Civile abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq.)	Indice	Sup. Commerc. (mq)
Superficie principale (garage)	S1	180,48	1,00	180,48
Superficie principale (abitazione)	S2	156,13	1,00	156,13
Superficie balconi e loggiato	SUB	59,05 (fino a mq 25,00)	0,30	7,50
		34,05 (oltre i 25,00 mq)	0,10	3,40
Superficie pertinenze	SUP	669,75 (fino ad un quintuplo della sup.cie utile dei vani principali)	0,10	66,98
		98,25 (eccedenza mq 768,00-669,75)	0,02	1,97
Superficie Commerciale (SUP) civile abitazione e pertinenze		235,98 (mq)		
Superficie Commerciale (SUP) Garage		180,48 (mq)		
Valore di Mercato		€ 296.373,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 211.000,00		
Valore del Canone di mercato		non esprimibile		



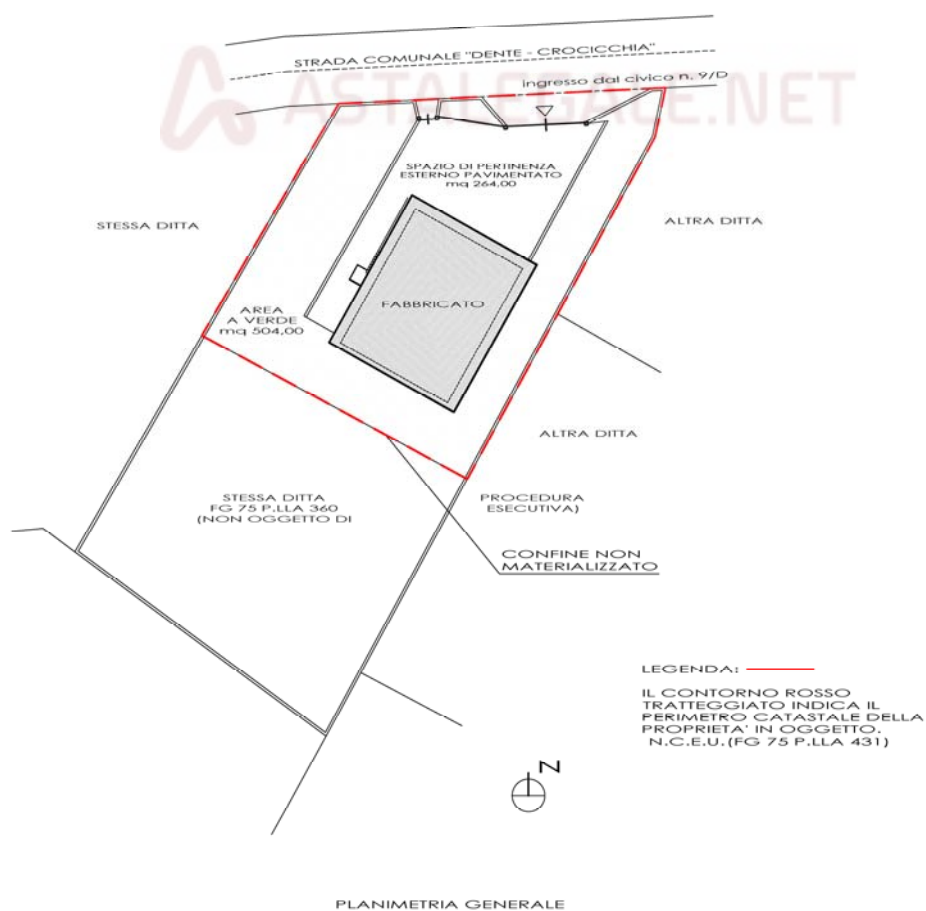


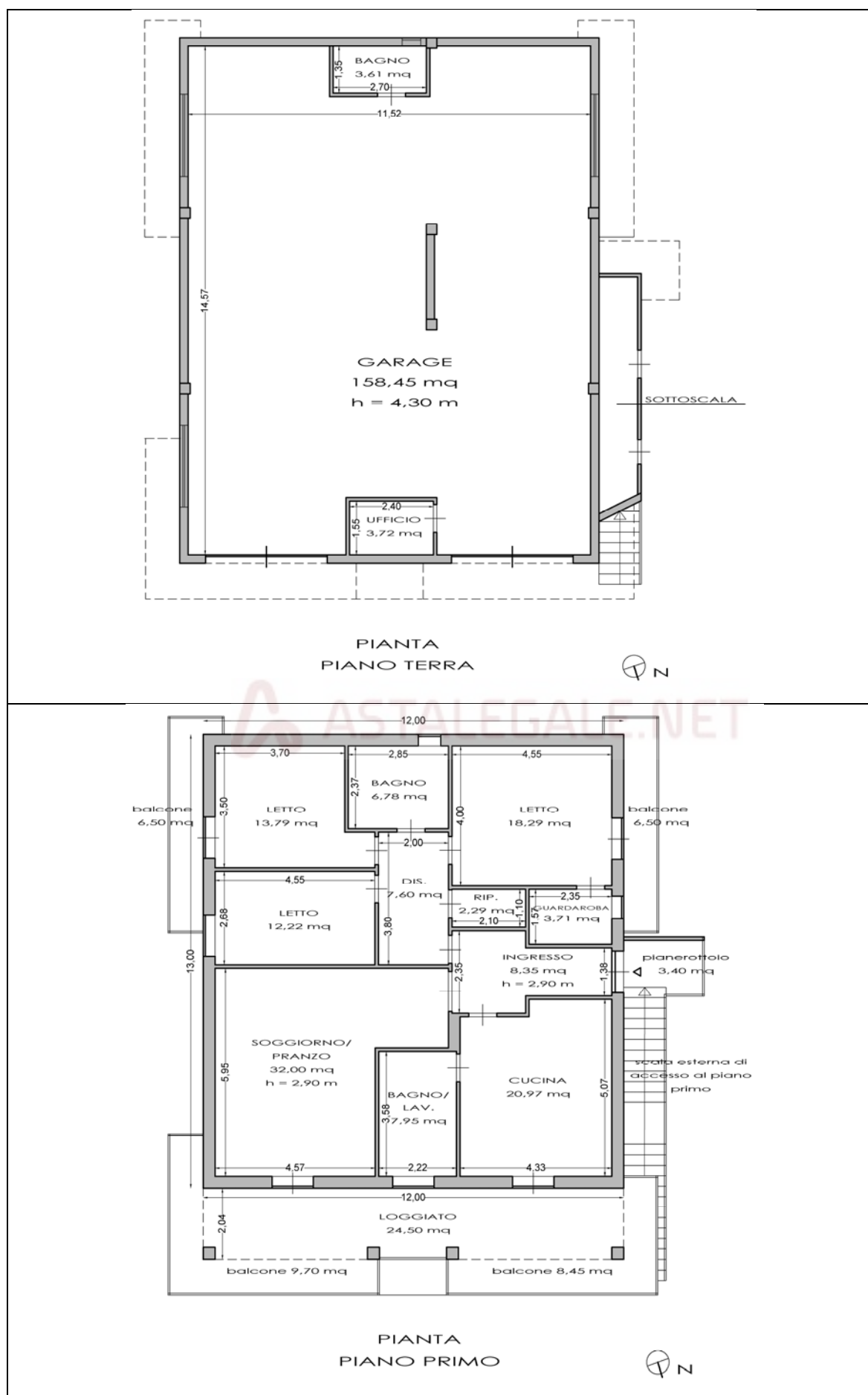












Il presente documento illustra l'attività svolta dal consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Al fine di renderne organica e chiara la trattazione e per una agevole consultazione, lo stesso è stato suddiviso nei seguenti capitoli:

- 1) **La premessa** contiene i dati relativi alle operazioni preliminari e propedeutiche alla consulenza;
- 2) **Il mandato ricevuto** contiene le indicazioni fornite dal G.E. per l'espletamento dell'incarico da parte del consulente;
- 3) **Le attività peritali** riassumono l'attività svolta dal consulente nella fase conoscitiva e comprendono indicazioni in ordine ai sopralluoghi, ricognizioni e acquisizioni documentali ed informative;
- 4) **La relazione di stima** contiene una esaustiva e completa descrizione dei beni oggetto di stima, con riferimento alle loro caratteristiche, allo stato di possesso, ai vincoli e ad agli oneri giuridici gravanti, le pratiche edilizie svolte e la valutazione economica complessiva;
- 5) **Le conclusioni** riassumono il lavoro svolto dal consulente in ordine ai quesiti posti dal Giudice.

1. PREMESSA

Con Decreto del 05/07/2025 l'Ill.mo G.E. Dott. Carlo DI CATALDO, disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 120/2025 R.G. ES., nominando CTU lo scrivente Dott. Ing. Giancarlo LEONE, con studio in Modica nella Via Trapani-Rocciola n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1101 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ragusa.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 11/08/2025, veniva concesso termine per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 17/03/2026.

2. IL MANDATO RICEVUTO

Il Giudice dell'esecuzione conferiva all'esperto il seguente incarico:

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

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

A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di proprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

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

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

- c bis) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento¹. In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell’immobile;

- 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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell’art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata

¹ In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**

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);

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. .

3. LE ATTIVITA' PERITALI

Di seguito si riporta l'attività svolta dal consulente nella fase conoscitiva.

3.1 Il sopralluogo

Il sottoscritto CTU, previa formale comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata alle parti interessate dal nominato custode dott.ssa Maria CALABRESE con contestuale accesso ai beni staggiati siti in Modica lungo la via Dante Crocicchia n. 9/D, si recava il giorno 05/09/2025 alle ore 11:00 sui luoghi, congiuntamente al Custode.

Ivi, alla presenza di una delle parti eseguite sg.ra [REDACTED] dava corso alle operazioni eseguendo rilievi fotografici e di misura e prendendo appunti su separati fogli (Cfr. All.1 "Verbale di sopralluogo").

3.2 Identificazione dei beni pignorati, confini e riferimenti catastali

La proprietà immobiliare si appartiene, indivisamente ed in misura del 50 % per ciascuno, ai germani [REDACTED], rispettivamente, parte mutuataria/datore di ipoteca e datrice di ipoteca, per essere agli stessi pervenuta in forza della successione ereditaria della madre [REDACTED] deceduta a Modica il 28/06/2012 e del padre [REDACTED] deceduto a Modica il 07/01/2019. Detta proprietà risulta così composta:

- **piena proprietà di un fabbricato ad uso abitativo** sito in Modica (RG) nella via Dente Crocicchia n. 9/D, composto da un **garage** al piano terra, della consistenza catastale di mq 80, e da una **casa unifamiliare** al piano primo di sette vani catastali, superficie catastale di mq 166 e copertura a tetto, con circostante spazio di pertinenza ed ogni altro accessorio e pertinenza.

Le due unità immobiliari che compongono il lotto di vendita risultano così censiti in Catasto:

CASA UNIFAMILIARE:
Dati identificativi: NCEU Foglio 75 p.lla 431 sub 2
Dati di classamento:
Zona Cens.: 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 777,27
GARAGE:
Dati identificativi: NCEU Foglio 75 p.lla 431 sub 1
Dati di classamento:
Zona Cens.: 1, categoria C/6, classe 9 consistenza 80 mq, rendita € 214,85

Confini: il compendio immobiliare confina, a sud e a ovest con stacchi di terreno di proprietà della stessa ditta, ad est con proprietà [REDACTED] per una parte, e, per la restante, con proprietà di [REDACTED] ed ancora con proprietà di [REDACTED] ed infine a nord con la strada comunale “Dente – Crocicchia” da cui ha accesso.

I confini con le proprietà limitrofe risultano realizzati in muri a secco e/o blocchi di tufo con rete metallica di recinzione, con esclusione del confine sud con la p.lla 360 che non risulta materializzato

Parti comuni: non vi sono parti comuni.

3.3 Proprietà dei beni oggetto di procedura espropriativa

I superiori beni sono di esclusiva proprietà dei germani [REDACTED] per essere agli stessi pervenuti in forza delle successioni ereditarie *mortis causa* della madre, sig.ra [REDACTED] deceduta il 28/06/2012, e del padre, sig. [REDACTED] deceduto il 07/01/2019.

4. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

4.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni ed ubicazione

I beni oggetto di stima, ricompresi all’interno di un unico lotto di vendita, sono costituiti da un *garage* e da una *casa unifamiliare*, rispettivamente posti al piano terra e primo di un fabbricato a due elevazioni

fuori terra e copertura a tetto con circostante spazio esterno di pertinenza, quest'ultimo della superficie catastale di mq 942 ivi compresa l'area di sedime del fabbricato, sito in Modica nella via Dente Crocicchia n. 9/D, nell'omonima contrada ricadente in zona agricola "E1" del vigente P.R.G..

Il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed il prospetto principale orientato a nord; risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Dente Crocicchia dal tratto che si diparte dall'omonima rotatoria lungo la S.S. 115.

I confini risultano i seguenti: a sud e a ovest con stacchi di terreno di proprietà della stessa ditta, ad est con proprietà [REDACTED] per una parte, e, per la restante, con proprietà di [REDACTED] ed ancora con proprietà di B [REDACTED] ed infine a nord con la strada comunale "Dente – Crocicchia" da cui ha accesso. I confini con le proprietà limitrofe risultano realizzati in muri a secco e/o blocchi di tufo con rete metallica di recinzione. Si specifica che il confine sud con la p.lla 360 lungo il retrospetto non risulta materializzato.

Per quanto attiene all'*abitazione unifamiliare* posta al piano primo, la stessa ha una superficie utile di mq 133,95 ed è articolata in n. 5 vani principali oltre ai servizi. Il locale *garage*, posto al piano terra sottostante all'abitazione, ha una superficie utile di 165,78 mq. La struttura portante dell'intero fabbricato è composta da telai rigidi di travi e pilastri, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento con pignatte di alleggerimento, il manto di copertura è costituito da tegole tipo "coppo siciliano"; i prospetti risultano intonacati, ma privi dello strato di finitura. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate al civile, gli infissi esterni e le porte in legno; gli impianti tecnologici del tipo sottotraccia. Sul prospetto principale dell'abitazione insiste un loggiato, della superficie coperta di mq 24,50, sorretto da pilastri in calcestruzzo.

Il fabbricato presenta discrete condizioni di conservazione, necessita, tuttavia, di interventi di manutenzione volti al risanamento delle parti ammalorate dei prospetti ed alla realizzazione dello strato di finitura degli stessi.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una barriera architettonica che impedisce l'accesso all'abitazione da parte di persone portatrici di handicap rappresentata dalla scala esterna che conduce al piano primo. Per il superamento della stessa necessita l'installazione di una servoscala il cui costo è stimato presuntivamente in € 5.000,00.

Il Comune di appartenenza: l'immobile è ubicato a Modica, città della provincia di Ragusa, che nel 2002 è stata inclusa, insieme con il Val di Noto, nella lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'Unesco per il suo centro storico ricco di architetture barocche.

La Zona: trattasi della periferia dell'antico e popoloso quartiere Dente ubicato tra la parte alta e bassa della città ma geograficamente orientato sul versante nord occidentale della città stessa. Risulta ben servita, dal punto di vista dei collegamenti stradali, per la vicinanza all'importante snodo stradale

denominato “rotatoria Dente Crocicchia” che consente il collegamento, lungo la cintura esterna della città, con la parte nuova della città e con la vicina città di Ragusa.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici sui beni che resteranno a carico dell’acquirente

Dall’ispezione ipotecaria eseguita presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Ragusa - Servizio di pubblicità immobiliare, non risultano trascrizioni relative a:

- Domande giudiziali;
- Diritti reali di godimento.

4.3 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che saranno cancellati a cura della procedura

Sugli immobili risultano le seguenti formalità che verranno cancellate a cura della procedura, distinti per beni:

Garage ed abitazione, fabbricati censiti al NCEU, rispettivamente, al foglio 75 p.lla 431 subb 1 e 2

- ISCRIZIONE del 21/04/2011 - Registro Particolare 1422 Registro Generale 6903 Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 18723/6177 del 20/04/2011 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE del 29/06/2018 - Registro Particolare 1518 Registro Generale 9811 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2840/2015 del 23/07/2015 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE del 05/06/2025 - Registro Particolare 6759 Registro Generale 9034 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1643 del 20/05/2025 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

4.4 Altre informazioni per l’acquirente

Spese condominiali

Non vi sono parti condominiali costituite, pertanto, non risultano spese condominiali.

Cause in corso

Non vi sono cause in corso.

Individuazione dei precedenti proprietari

Per la continuità della proprietà nell’ultimo ventennio risulta che gli immobili pervennero:

- Ai germani [REDACTED] indivisamente e per la quota di 1/6 ciascuno, per successione *mortis causa* della madre [REDACTED] deceduta il 28/06/201, certificato di denuncia di successione del 13/12/2018 rep. 991/9990/18 trascritto in data 03/05/2019 ai nn. 6435/4562 e successiva rettificata con certificato di denunciata successione del 01/12/2023 rep. 101/9990/23 ufficio di Modica trascritto in data 31/01/2024 ai nn. 1814/1226.

- Ai germani [REDACTED] indivisamente e per la quota di 2/6 ciascuno, per successione *mortis causa* del padre [REDACTED] deceduto il 07/01/2019, con accettazione tacita di eredità in forza dell'atto del Tribunale di Ragusa rep. 6778 del 28/03/2024 trascritta in data 17/04/2024 ai nn. 6704/4734.
- Ai coniugi [REDACTED] indivisamente ed in ragione di ½ per ciascuno, per averli edificati giusta domanda di condono edilizio n. 3417 del 30/09/1986 ai sensi della Legge n. 47/85, in forza della concessione edilizia in sanatoria del Comune di Modica rep. 59/201 del 25/02/2011 trascritta in data 11 marzo 2011 ai nn. 4202/2636, su suolo precedentemente acquistato giusta atto di compravendita del 12/12/1978 rep. 60686 ai rogiti del notaio Giovanni TERRANOVA di Modica, trascritto in data 05/01/1979 ai nn. 227/214.

4.5 Elencazione delle pratiche edilizie, regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Il sottoscritto CTU ha effettuato ricerche ed estratto copie dei documenti pubblici occorrenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica e l'Agenzia del Territorio di Ragusa - Servizi di pubblicità immobiliare e Catasto, il cui esito viene di seguito rappresentato.

Regolarità edilizio urbanistica

- a seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi avanzata dallo scrivente CTU al Comune di Modica con prot. n. 46629 del 18/09/2025, è stata estratta copia della documentazione tecnica del fascicolo del fabbricato in oggetto per cui risulta che lo stesso è stato edificato con Concessione edilizia in sanatoria n. 59 prot. n. 228 del 25/02/2011, giusta Domanda di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prot. n. 3417 del 30/09/1986.
- la consistenza, lo stato di conservazione e le finiture riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo consentono di ritenere che il fabbricato, successivamente al rilascio della detta Concessione, non è stato oggetto di interventi edilizia che avrebbero comportato il rilascio di un titolo autorizzativo, risultando, pertanto, il fabbricato conforme al titolo edilizio in sanatoria, fatte salve le precisazioni di seguito fornite.

A seguito dei rilievi effettuati si rilevano delle incongruenze nella disposizione interna delle tramezzature dell'abitazione, tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle tavole grafiche a corredo della Concessione edilizia in sanatoria, ferma restando – comunque - l'articolazione interna dei vani abitativi. In particolare, si riscontra una, seppur non significativa, discordanza nelle superfici utili dei vani, a partire dal soggiorno/pranzo la cui superficie utile è di mq 32,00 e non di 29,75 mq, come indicato nella concessione edilizia; ciò implica l'inadeguatezza della porta finestra afferente al detto vano per quanto attiene al soddisfacimento dei requisiti aero illuminanti. A livello del piano terra si evidenzia che lo spazio sottostante alla scala esterna per l'accesso all'abitazione risulta chiuso, diversamente da quanto indicato negli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia.

Pertanto, anche con riferimento all'agibilità dell'immobile, sarà necessario ridurre la superficie utile del soggiorno/pranzo da mq 32,00 a mq 22,40 cosicché l'attuale apertura che vi insiste di mq 2,80 possa soddisfarne i predetti requisiti, destinando la minore superficie di mq 9,40 (mq 32,00 – mq 22,40) ad un vano in cui non si prevede la permanenza di persone, ad esempio un vano ripostiglio. Diversamente, qualora si volesse mantenere l'attuale consistenza del vano pranzo/soggiorno, si dovrà procedere con l'allargamento dell'infixo porta finestra da mq 2,80 a mq 4,00, unitamente ad una pratica edilizia che ne legittimi l'intervento.

Si rileva, altresì, che nel Nulla Osta di competenza della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa prot. n. 1402 del 30/03/2010, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 37/85 preordinato al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, sono state poste le seguenti condizioni sulle finiture esterne del fabbricato: pluviale in rame, prospetti esterni dipinti con colori naturali a tinta tenue e porte del garage con finitura in doghe di legno, in sostituzione di quelle esistenti in ferro zincato. Si rappresenta che allo stato non è stato dato seguito alle prescrizioni sopra indicate e neanche alle prescrizioni poste dall'A.S.P. nel Parere igienico sanitario rilasciato in data 16/07/2007, ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.L.SS. n. 1265 del 27/7/1934, per quanto attiene alla realizzazione di un antiwc nel bagno con ingresso diretto dal vano cucina.

Per la regolarizzazione delle difformità, ivi comprese le prescrizioni della Soprintendenza e dell'A.S.P. di Ragusa di cui ai citati pareri, si stima un costo complessivo di € 40.000,00 compreso iva ed oneri.

Regolarità catastale

Le planimetrie catastali del garage e dell'abitazione (subb 1 e 2) agli atti del Catasto risultano adeguate allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (cfr. All. 5 – “*Planimetrie catastali*”).

Per quanto attiene ai dati degli intestatari delle p.lle riportati nelle visure catastali si rileva che risulta ancora indicata la quota di 12/18 in capo al *de cuius* sig. [REDACTED]

Agibilità dei locali

Agli atti del Comune non è stata riscontrata l'Autorizzazione di Agibilità.

Vincoli gravanti sull'area

L'area di pertinenza del fabbricato - ricadente in parte in zona territoriale omogenea “B0” ed in parte in zona “E3” disciplinate, rispettivamente, dall'art. 35 e dall'art. 53 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. - è gravata dai seguenti vincoli: 1) idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267; 2) Vincolo paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2).

Presenza di beni mobili e amianto

All'interno dell'abitazione, che si presenta arredata in ogni sua parte, risultano presenti beni mobili, privi di pregio e di valore, quali cucina, camera da pranzo, salotto e camera da letto, oltre ad arredi e

suppellettili vari; il vano garage al piano terra risulta occupato da oggetti vari e piccole attrezzature di facile rimozione. Il costo complessivo per lo sgombero e lo smaltimento è stimato in € 2.000,00 (euro duemila/00) iva compresa. Non risultano presenti elementi e manufatti in amianto. I costi sopra indicati sono da ritenersi esigui e dunque ricompresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%, pertanto, non verranno detratti dal valore di mercato.

4.6 Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica

Dall'accesso agli atti del Catasto energetico della Regione Sicilia, l'abitazione (sub 2) è priva di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/2005 e ss.mm.ii, pertanto, è necessario dotare l'abitazione del predetto attestato. Quanto al garage (sub 1), trattandosi di unità immobiliare non destinata alla permanenza di persone, secondo l'art. 3 comma 3 del D.Lgs 192/2005, è escluso dall'obbligo di certificazione energetica. Per l'impianto di climatizzazione invernale è necessaria la redazione del libretto impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.M. 10/02/2014, il cui costo è pari a circa € 200,00. Il costo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è quantificabile in € 400,00 compreso IVA ed oneri.

4.7 Descrizione analitica dei beni

Il fabbricato, a due elevazioni fuori terra su una pianta rettangolare delle dimensioni esterne di (12,00x15,00) ml, presenta tutti e quattro i prospetti liberi ed è raggiungibile percorrendo la strada comunale "Dente Crocicchia". Di seguito si propone una descrizione dettagliata delle due distinte unità che compongono il fabbricato.

Abitazione

Trattasi di una abitazione del tipo unifamiliare, posta al piano primo del suddetto fabbricato, raggiungibile attraverso la scala esterna che si sviluppa lungo il prospetto ovest e che conduce al portoncino di ingresso su cui si apre un piccolo vano con funzione di *ingresso* della superficie utile di mq 8,35. Alla sinistra dell'ingresso trovasi il vano *cucina*, della superficie utile di mq 20,97, illuminata e areata da una porta finestra prospiciente la veranda che si affaccia sul prospetto principale del lato nord. Alla cucina è annesso il vano *bagno/lavanderia* avente superficie utile di mq 7,95 e munito di finestra con affaccio sul prospetto principale. Completa la zona giorno il vano *soggiorno/pranzo* con superficie utile di mq 32,00, illuminato e areato da una porta finestra che si apre sul loggiato del prospetto nord, quest'ultima avente una estensione di mq 24,50.

La zona notte dell'abitazione, a cui si accede tramite il vano ingresso, si sviluppa attorno ad un vano *disimpegno* della superficie di mq 7,60 che dà accesso, nell'ordine, ad una *camera da letto* di mq 12,22 munita di finestra con affaccio sul latitante prospetto est, un'altra *camera da letto* di mq 13,79 dotata di portafinestra che si apre sul balcone del prospetto est da cui riceve aria e luce diretta; seguono un *bagno* di mq 6,78 con finestra su retrostante prospetto sud e munito di lavabo, vaso, bidet e vasca; una

camera da letto matrimoniale di mq 18,29 con portafinestra che si apre sul balcone del laterale prospetto ovest e annesso vano guardaroba di mq 3,71, munito anch'esso di finestra per aria e luce prospiciente lo stesso balcone. Completa la distribuzione dei vani interni un ripostiglio di mq 2,29.

Il piano primo ha altezza utile pari a ml 2,90 misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura del sottotetto.

Garage

Il vano *garage*, con altezza utile di ml 4,30, è ubicato al piano terra dello stesso fabbricato ed è articolato in un unico ambiente su pianta rettangolare di (14,60x11,50) ml con annesso *bagno* di mq 3,61 posto sulla parete del lato sud, dotato di una piccola finestra per l'aerazione, oltre ad un piccolo *box ufficio* di mq 3,72 ubicato in adiacenza alla parete del prospetto principale. Agli ambienti si accede attraverso due ampie serrande in ferro zincato poste sul prospetto principale che si aprono sullo spazio di pertinenza pavimentato antistante il fabbricato. L'illuminazione naturale dei locali è garantita dalle finestre sulle pareti laterali (prospetti est ed ovest) posti ad un'altezza di circa ml 3,00 dal piano del pavimento.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'allegato n. 04 "*Planimetria dello stato dei luoghi*".

Spazi di pertinenza

Costituiscono pertinenza del fabbricato la *spazio esterno* pavimentato della superficie di mq 264,00 circa prospiciente la strada comunale "*Dente - Crocicchia*" da cui ha accesso tramite due cancelli di cui uno carrabile con svasatura ed uno destinato al solo passaggio pedonale, nonché le *aree a verde* dislocate sui lati est ed ovest e sul retroprospetto aventi una superficie complessiva di mq 504,00 su cui insistono alcuni alberi ornamentali e qualche carrubo.

4.8.1 Caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche

Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive, le finiture e le dotazioni impiantistiche, distinte per corpo di fabbrica.

Abitazione

Struttura portante in conglomerato cementizio armato costituita da telai rigidi di travi e pilastri poggianti su fondazioni a plinti isolati; *tamponature* a doppia parete in blocchi di tufo squadriati sul lato esterno e laterizio forato da cm 8 sul lato interno con funzione di isolamento; *orizzontamenti* costituiti da solai misti in laterocemento; *copertura* costituita da solaio piano in laterocemento con soprastante tetto a riportare in tavelle prefabbricate di cemento e manto di copertura con tegole tipo *coppo siciliano*; *prospetti* intonacati al civile e privi dello strato di finitura; *tramezzature e pareti interne* in blocchi di laterizio forato intonacati al civile con finitura a gesso e tinteggiate con pittura di colore bianco; *rivestimenti dei bagni* con piastrelle di ceramica; *pavimentazione interna* in piastrelle

di ceramica per l'intera superficie dell'abitazione; *scala esterna* con rivestimento in lastre di granito di colore rosso a finitura lucida; *porte interne* in legno; *infissi esterni* in legno con persiane oscuranti anch'esse in legno; *balconi e verande* pavimentate in piastrelle di ceramiche e ringhiere di protezione in ferro.

Dotazioni impiantistiche

- 1) impianto idrico, elettrico e di illuminazione del tipo sottotraccia;
- 2) impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio disposti nei vari ambienti ed alimentati da un generatore di calore allo stato non funzionante;
- 3) impianto di produzione acqua calda sanitaria con scaldacqua a legna ubicato nel bagno/lavanderia attiguo alla cucina.

Tutti gli impianti sopraelencati sono obsoleti, non funzionanti e mancanti delle relative dichiarazioni di conformità.

Per quanto si evince dalla concessione edilizia in sanatoria l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui avviene tramite le reti comunale ubicate lungo l'antistante strada Dente Crocicchia.

Vano garage

Struttura portante avente le medesime caratteristiche specificate per l'abitazione trattandosi di un unico corpo di fabbrica; *solaio di interpiano* a copertura del garage in laterocemento privo di intonaco e di finitura all'intradosso; *prospetti* intonacati al civile e privi dello strato di finitura; *tamponature* a parete singola in blocchi di tufo squadrate prive di intonaco; *pareti interne* in blocchi di laterizio forato intonacati al civile e privi di finitura; *rivestimenti del bagno* con piastrelle di ceramica; *pavimentazione interna* in calcestruzzo con finitura del tipo a battuto industriale di colore rosso; *infissi esterni* costituiti da finestre in ferro e vetro e serrande di ingresso in ferro zincato.

Dotazioni impiantistiche

- 1) impianto elettrico e di illuminazione sia a vista che sottotraccia, obsoleto e mancante delle relative dichiarazioni di conformità.

4.8.2 Stato di possesso, occupazione ed eventuale locazione dell'immobile

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo, risulta libero da persone. Al suo interno trovano beni mobili e arredi come specificato al par. 4.5.

4.8.3 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze esclusive

Dotazioni condominiali: non vi sono parti condominiali.

Pertinenze: costituiscono pertinenze ad uso esclusivo: 1) lo spazio esterno pavimentato; 2) le aree a verde come specificati e descritti ai punti precedenti.

4.8.4 Consistenza dell'unità immobiliare garage (sub. 1)

Nella tabella seguente sono riportate la superficie utile netta interna, l'esposizione e le condizioni di manutenzione relative ai singoli vani.

PIANO	VANO	SUP.CIE UTILE NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI MANUTENZIONE
TERRA	GARAGE	158,45	NORD-EST-OVEST	DISCRETE
	UFFICIO	3,72	INTERNA	DISCRETE
	BAGNO	3,61	INTERNA	DISCRETE
TOTALE		165,78		

Tabella calcolo superficie utile del garage

La superficie commerciale è pari a mq 180,48 ed è stata calcolata tenuto conto dei muri interni ed esterni, questi ultimi considerati per metà se posti a confine, a partire dalla superficie utile netta calcolata secondo la superiore tabella, aggiungendo le pertinenze di *servizio* e di *ornamento* secondo i coefficienti di omogeneizzazione riportati nella tabella seguente ove sono riassunti i calcoli relativi alla determinazione della superficie commerciale. Le superfici delle pertinenze che concorrono alla definizione della superficie commerciale del fabbricato sono così stimate:

UNITA'	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUP. UTILE VANI	165,78	1	165,78
MURI INTERNI ED ESTERNI	14,70	1	14,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			180,48

Tabella calcolo superficie commerciale

4.8.5 Consistenza dell'unità immobiliare abitazione (sub. 2)

Nella tabella seguente sono riportate la superficie utile netta interna, l'esposizione e le condizioni di manutenzione relative ai singoli vani.

PIANO	VANO	SUP.CIE UTILE NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI MANUTENZIONE
PRIMO	INGRESSO	8,35	OVEST	DISCRETE
	CUCINA	20,97	NORD	DISCRETE
	BAGNO	7,95	NORD	DISCRETE
	SOGGIORNO - PRANZO	32,00	NORD	DISCRETE
	DISIMPEGNO	7,60	INTERNA	DISCRETE
	LETTO	12,22	EST	DISCRETE
	LETTO	13,79	EST	DISCRETE
	BAGNO	6,78	SUD	DISCRETE
	LETTO	18,29	OVEST	DISCRETE
	RIPOSTIGLIO	2,29	INTERNA	DISCRETE
	GUARDAROBA	3,71	OVEST	DISCRETE
TOTALE		133,95		

Tabella calcolo superficie utile dell'abitazione

La superficie commerciale è pari a mq 235,98 ed è stata calcolata tenuto conto dei muri interni ed esterni, questi ultimi considerati per metà se posti a confine, a partire dalla superficie utile netta calcolata secondo la superiore tabella, aggiungendo le pertinenze di *servizio* e di *ornamento* secondo i coefficienti di omogeneizzazione riportati nella tabella seguente ove sono riassunti i calcoli relativi alla determinazione della superficie commerciale.

Le superfici delle pertinenze che concorrono alla definizione della superficie commerciale del fabbricato sono così stimate:

UNITA'	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUP. UTILE VANI	133,95	1	133,95
MURI INTERNI ED ESTERNI	22,18	1	22,18
BALCONI e LOGGIATO	59,05	0,30 (fino a 25 mq)	7,50
		0,10 (oltre 25 mq)	3,40
AREE A VERDE E SPAZIO DI PERTINENZA ESTERNO PAVIMENTATO	(504,00+264,00) = 768,00	0,10 (fino a al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e cioè fino a mq 133,95 x 5 = 669,75 mq)	66,98
		0,02 (per le superfici eccedenti il quintuplo della superficie lorda, e cioè oltre: mq 768,00 – mq 669,75 = mq 98,25	1,97
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			235,98

Tabella calcolo superficie commerciale

4.8.6 Stato di conservazione e valutazioni di ordine generale

L'abitazione si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, gli impianti tecnologici non sono adeguati e conformi alle attuali normative e necessitano, pertanto, di un intervento di manutenzione straordinaria. Insistono, inoltre, in prossimità dei solai di copertura, alcuni punti di umidità da infiltrazione di acqua piovana e da fenomeni di condensa; i prospetti necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria volto alla riparazione delle parti strutturali ammalorate e contestuale realizzazione dello strato di finitura protettivo mancante.

4.9 Valutazione complessiva dei beni

Trattandosi di valutazione di beni finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più *“probabile valore di mercato”*.

Quest'ultimo rappresenta la più probabile quantità di denaro ottenibile dallo scambio del bene in regime di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta. Considerate le caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto di applicare esclusivamente il metodo di stima sintetico in quanto più rispondente alla finalità in esame.

4.9.1 Valutazione dei beni con il metodo sintetico

Il metodo sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono i relativi prezzi di compravendita. Di seguito si riporta la valutazione distinta per l'abitazione ed il garage.

Abitazione

Sulla scorta dell'indagine di mercato condotta presso esperti operatori economici locali ed agenzie specializzate nel settore, e della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), lo scrivente – tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - ritiene congruo il prezzo unitario di € 950,00 (novecentocinquanta/00) per metro quadrato di superficie commerciale. Si specifica che nel suddetto prezzo di stima si è tenuto conto dell'incremento di valore dell'immobile che si determinerà a seguito dell'avvenuta realizzazione degli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa meglio specificati al par. 4.5.

Moltiplicando il prezzo per la superficie commerciale pari a mq 235,98 si ottiene il valore dell'abitazione $V_{M\text{-abitazione}}$:

$$V_{m\text{-abitazione}} = (\text{mq } 235,98 \times \text{€ } 950,00) = \text{€ } 224.181,00$$

Garage

Dall'indagine di mercato condotta presso esperti operatori economici locali ed agenzie specializzate nel settore e dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), lo scrivente – tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - ritiene congruo il prezzo unitario di € 400,00 (euro quattrocento/00) per metro quadrato.

Moltiplicando il prezzo per la superficie pari a mq 180,48 si ottiene il valore complessivo del bene V_M :

$$V_{m\text{-garage}} = (\text{mq } 180,48 \times \text{€ } 400,00) = \text{€ } 72.192,00$$

Pertanto il valore di mercato totale calcolato con il metodo di stima sintetico è pari a:

$$V_M(\text{totale}) = V_{m\text{-abitazione}} + V_{m\text{-garage}} = (\text{€ } 224.181,00 + 72.192,00) = \text{€ } 296.373,00$$

4.9.2 Valutazione del valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato calcolato mediante metodo di stima sintetica è pari a:

$$V_M(\text{totale}) = V_{m\text{-abitazione}} + V_{m\text{-garage}} = (\text{€ } 224.181,00 + 72.192,00) = \text{€ } 296.373,00$$

A quest'ultimo valore va applicato il coefficiente correttivo C_1 per tenere conto delle modalità di vendita attraverso asta giudiziaria, assunto pari a 0,85 (corrispondente ad un abbattimento del 15%).

Pertanto, applicando il detto coefficiente correttivo si perviene ad un valore (V_S) pari a :

$$V_S = (V_M \times C_1) = (\text{€ } 296.373,00 \times 0,85) = \text{€ } 251.917,05$$

A detto valore devono essere decurtati:

- i costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica, stimati in complessivi € 40.000,00 compreso IVA ed oneri, come indicati al paragrafo 4.5;
- i costi di redazione dell’attestato di prestazione energetica per complessivi € 400,00 compreso IVA ed oneri;
- i costi di redazione del libretto impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.M. 10/02/2014 per complessivi € 200,00 compreso IVA ed oneri;

Detraendo dal valore (V_S) i costi per le necessarie attività sopra indicate si ottiene in valore finale (V_F) da porre a base d’asta e cioè:

$$V_{F, \text{ sintetico}} = (\text{€ } 251.917,05 - \text{€ } 40.000,00 - \text{€ } 400,00 - \text{€ } 200,00) = \text{€ } 211.317,05$$

pari ad **€ 211.000,00** in cifra tonda

5. Conclusioni

Il prezzo a base d’asta relativo alla piena proprietà di un fabbricato ad uso abitativo sito in Modica nella via Dente Crocicchia n. 9/D composto da un locale ad uso garage e da una abitazione unifamiliare posti, rispettivamente, al piano terra e primo, con annesso spazio di pertinenza e aree a verde della superficie catastale di mq 942 compreso l’area di sedime del fabbricato, il tutto identificato al N.C.E.U. al fg 75 p.la 431 subb. 1 e 2, è pari ad € 211.000,00 (euro duecentoundicimila/00).

Ai fini della vendita si rappresenta che il trasferimento non è soggetto al pagamento dell’IVA.

Ritenuto di aver adempiuto all’incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

La presente viene depositata in cancelleria.

Allegati:

1. All. 1 - Verbale di sopralluogo;
2. All. 2 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.59/2011;
3. All. 3 - Planimetrie dello stato dei luoghi;
4. All. 4 - Planimetrie catastali;
5. All. 5 - Visure catastali;
6. All. 6 - Estratto di mappa catastale.

Il CTU
(Ing. Giancarlo LEONE)