TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 122/2023

G.E. Dr Carlo Di Cataldo

Promossa da:

- **C.RI.A.S. – Cassa Artigianale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane**, con sede legale in Catania, Corso Italia n. 104,
  assistita dall'Avv. Michele Dell'Agli.

Contro

- [redacted] nato a [redacted], c.f. [redacted] ed ivi residente nella via Loreto II Trav. Dx n. 4;
- [redacted], nata a [redacted], c.f. [redacted] ed ivi residente nella via Loreto II Trav. Dx n. 4,
  assistiti dall'Avv. Gaspare Abbate.

Creditore intervenuto:

- **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, con sede legale in Ragusa, viale Europa n. 65, assistita dall'Avv. Giovanni Iachella

RELAZIONE TECNICA DI CTU

CONTENUTO:

- Scheda sintetica
- Scheda immobile
- Relazione tecnica

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA
Lotto unico

Esec. 122/2023 **contro:** [redacted] **Giudice Dott. Carlo Di Cataldo** **Custode Giudiziario: Avv. Mariagrazia Gianneri** **Esperto del procedimento: Ing. Francesco Ansaldi**	
Diritto	L'immobile oggetto di pignoramento è intestato interamente, in regime di comunione dei beni, ai signori [redacted] e [redacted]
Bene	L'immobile per civile abitazione ubicato nella periferia nord-ovest di Modica e ricade in Zona E3 (ex B2) del vigente Piano Regolatore Generale. Si sviluppa su due piani, piano primo e piano secondo. Il primo piano è composto da: un ingresso-disimpegno, due camere da letto, un soggiorno e un ripostiglio. Il piano secondo è composto da un'ampia cucina-pranzo, da un bagno e da un'ampia terrazza.
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Via Loreto 74, II Traversa n. 4. Coordinate. Geografiche WGS84: (36.870920, 14.757865)
Titolarità	L'immobile descritto è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita, redatto il 23/11/2004 (trascr. 25/11/2004 n 24939/14257) dal Notaio Dott. Giuseppe Terranova da Modica, dalla signora [redacted].
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolarità. Il primo atto antecedente il ventennio risale al 18/12/2001, Notaio Evangelista Ottaviano, Repertorio 45383
Dati Catastali	Immobile insistente su una particella censita in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 46 del Comune di Modica, Particella 398, sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita 289,22, piani 1 e 2.
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile è occupato dagli esecutati, insieme ai due figli
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile descritto risulta, sostanzialmente, costruito in conformità al Nulla osta del 1968, con lievi difformità rappresentate dalla diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti e da una difformità nei prospetti del secondo piano. In particolare, manca la finestra del secondo piano sul prospetto che si affaccia sulla II Traversa e risulta spostata la porta che introduce alla terrazza.

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	Anche la planimetria catastale presenta lievi difformità nella destinazione d'uso di alcuni ambienti, nella distribuzione interna del secondo piano e nei prospetti del secondo piano.
Immobile insanabile	Le irregolarità sono sanabili
Titolarità Urbanistica	Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica, in data 26/08/1968, risulta rilasciato il Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, mediante il quale il precedente proprietario ha eseguito la sopraelevazione della casa a piano terra esistente.
Agibilità/Abitabilità	Non risulta presente agli atti alcun certificato di abitabilità.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non necessarie
Divisibilità	Immobile pignorato interamente
Valore di Mercato	**€. 64.233,00**
Valore di Vendita Forzata	**€. 51.300,00**
Valore del Canone di Mercato	Non richiesto
Vendibilità e motivo	L'immobile appartiene alla tipologia edilizia "abitazione unifamiliare" ed è facilmente vendibile in quanto immediatamente utilizzabile. Inoltre, sebbene si trovi in zona periferica, è vicino ai servizi essenziali.
Vincoli	L'immobile in oggetto fa parte di un edificio di cui il piano terra appartiene ad altra ditta. Sebbene le unità immobiliari costituenti l'intero edificio abbiano accesso indipendente, si configura un condominio di fatto che introduce dei vincoli nel caso in cui si debba intervenire sulle facciate, sulle parti strutturali e sulle coperture.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non vi sono oneri vari
APE/CDU(già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro 450,00
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni**
	ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 – Registro particolare 312 - Registro Generale n. 1599 - PUBBLICO UFFICIALE: Terranova Giuseppe - Rep. 82233/26050 del 27/01/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 70.000,00 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 18/01/2000 – Registro particolare 1042 – Registro Generale 1163 – Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 30/248 del

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a943fa0ca8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	15/01/1999 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	TRASCRIZIONE del 10/01/2002 – Registro particolare 388 – Registro Generale 463 – Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA – Repertorio 45382 del 18/12/2001 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
	TRASCRIZIONE del 10/01/2002 – Registro particolare 390 – Registro Generale 465 – Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA – Repertorio 45383 del 18/12/2001 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
	TRASCRIZIONE del 25/11/2004 – Registro particolare 14257 – Registro Generale 24939 – Pubblico ufficiale TERRANIVA GIUSEPPE – Repertorio 70410/18949 del 23/11/2004 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

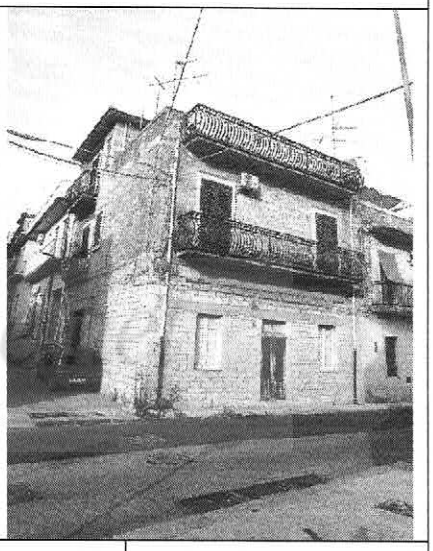
Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a9431a00a8a

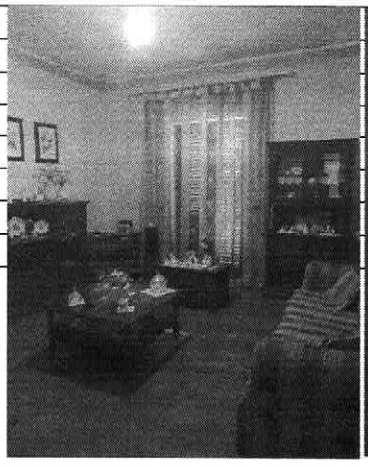
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

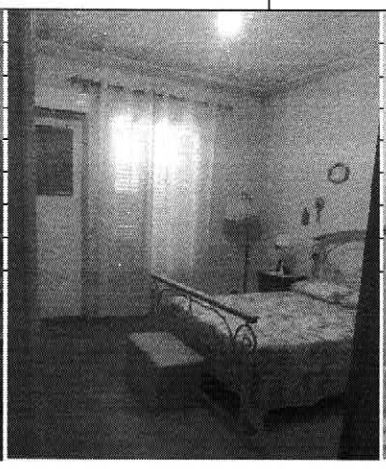
SCHEDA IMMOBILE
Lotto unico

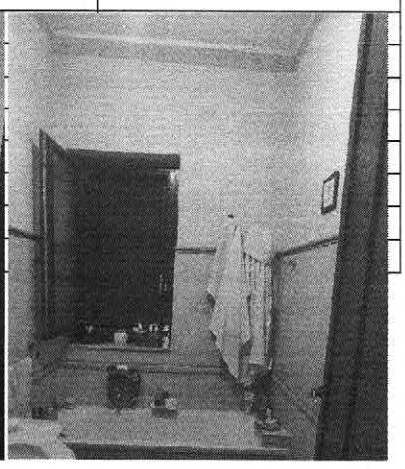
Descrizione	L'immobile per civile abitazione ubicato nella periferia nord-ovest di Modica, in Via Loreto 74, II Traversa n. 4 e ricade in Zona E3 (ex B2) del vigente Piano Regolatore Generale. Si sviluppa su due piani, piano primo e piano secondo. Il primo piano è composto da: un ingresso-disimpegno, due camere da letto, un soggiorno e un ripostiglio. Il piano secondo è composto da un'ampia cucina-pranzo, da un bagno e da un'ampia terrazza. La superficie coperta è pari a circa 128 mq, al netto dei balconi, del cavedio e del terrazzo. Insiste su una particella censita in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 46 del Comune di Modica, Particella 398, sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita 289,22, piani 1 e 2.

Destinazione				Abitazione
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Comm. (m²)
Piano primo	S1	85,00	1,00	85,00
Piano secondo	S2	43,00	1,00	43,00
Balcone p1	SbP1	5,25	0,35	1,84
Cavedio p1	CvP1	3,30	0.35	1,15
Terrazzo (m² 42)	T1	25,00	0.35	8,75
Terrazzo (m² 42)	T2	17,00	0,10	1,75
Superficie commerciale (SUP)				**141,44**
Valore di mercato				**€ 64.233,00**
Valore di stima di vendita forzata				**€ 51.300,00**



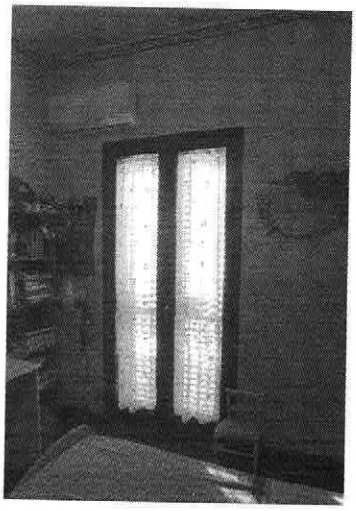


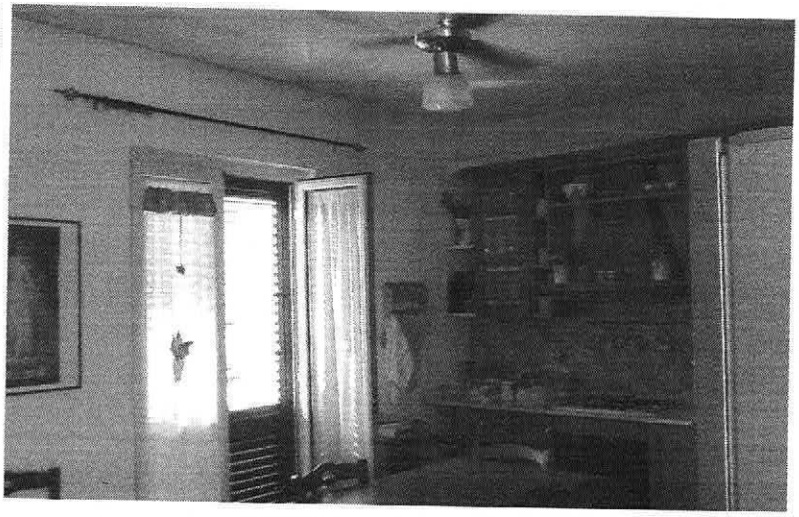




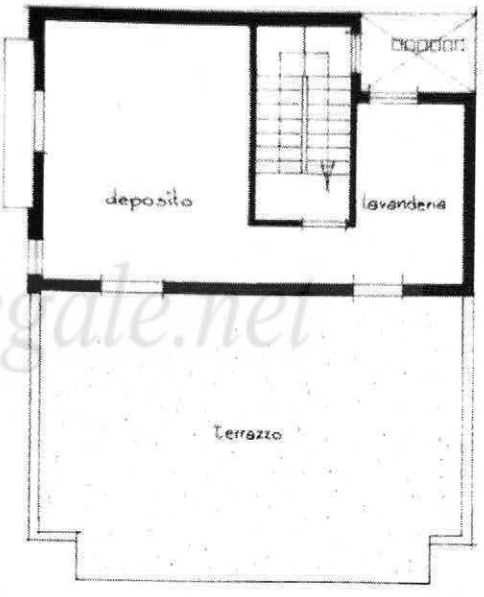
Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

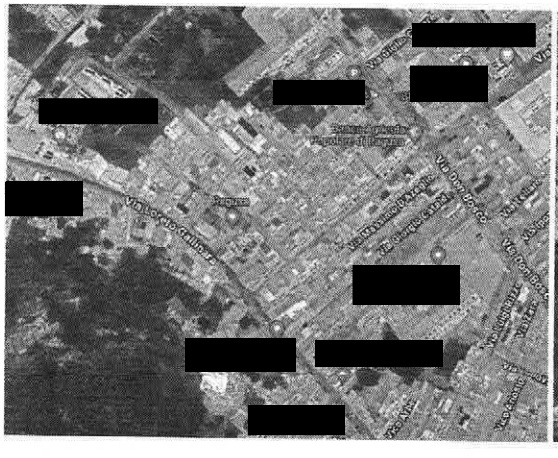


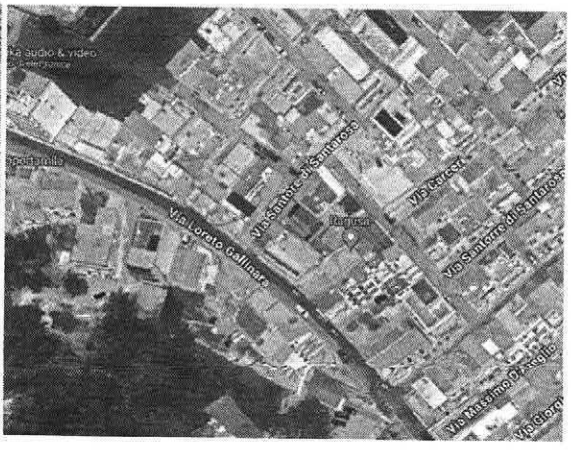


Piano primo



Piano secondo





Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a9443fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 122/2023

G.E. Dr Carlo Di Cataldo

Promossa da:

- **C.RI.A.S. – Cassa Artigianale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane**, con sede legale in Catania, Corso Italia n. 104, assistita dall'Avv. Michele Dell'Agli.

Contro

- [redacted] c.f. [redacted] ed ivi residente nella via Loreto II Trav. Dx n. 4;
- [redacted] c.f. [redacted] ed ivi residente nella via Loreto II Trav. Dx n. 4, assistiti dall'Avv. Gaspare Abbate.

Creditore intervenuto:

- **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, con sede legale in Ragusa, viale Europa n. 65, assistita dall'Avv. Giovanni Iachella

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Francesco Ansaldi, nominato CTU con decreto del 25/07/2023, ha accettato l'incarico prestando giuramento per via telematica in data 31/07/2023.

Dopo aver preso contatto con il Custode Giudiziario incaricato, Avv. Mariagrazia Gianneri, e dopo aver esaminato la documentazione in atti, è stato comunicato alle parti, tramite raccomandata a.r., l'inizio delle

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1978laede3de4cf992a9943fa0daBa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

operazioni peritali, fissato per il giorno 28/08/2023 alle ore 17:30.

Nel giorno e nell'ora prefissata il sottoscritto CTU, accompagnato dal Custode Giudiziario, si è recato presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in via Loreto II Trav. Dx n. 4 Modica, dove, alla presenza del sig[redacted], è stato possibile l'accesso all'immobile pignorato e l'effettuazione dei rilievi planimetrici e fotografici.

Sulla scorta degli atti depositati in cancelleria, delle ricerche effettuate presso i pubblici uffici e dei rilievi fatti presso i luoghi è stata redatta la presente relazione, rispondendo ai seguenti quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

***Quesito a**) identificazione del bene*

L'immobile oggetto di pignoramento è intestato interamente, in regime di comunione dei beni, ai signor[redacted] e [redacted]).

È ubicato nel territorio del Comune di Modica via Loreto, II Trav. Dx n. 4, insistente su una particella censita in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 46, Particella 398, sub 6 (fino al 22/09/2015 risulta indicato agli atti con F.46, part. 401, sub 3), Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita 289,22, piani 1 e 2.

Confina:

- a sud-ovest con la via Loreto;
- a nord-ovest traversa II di via Loreto;
- a nord-est con la particella 1405, appartenente ad altra ditta;
- a sud-est con la particella 399, appartenente ad altra ditta;

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de1cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- il piano terra appartiene ad altra ditta.

L'immobile descritto è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita, redatto il 23/11/2004 (trascr. 25/11/2004 n 24939/14257) dal Notaio Dott. Giuseppe Terranova da Modica, dalla signora [redacted] ([redacted]). La signora [redacted] ha ottenuto la proprietà a seguito dei seguenti atti:

- successione in morte d[redacted] registrata in data 15/01/1999 – Vol 248 n. 30 – con la quale ha ottenuto la proprietà su 1/6 dell'immobile;
- atto di divisione del 18/12/2001 (Notaio Evangelista Ottaviano, Rep. 45382), da [redacted] ([redacted]), con il quale ha ottenuto la proprietà su 2/6 dell'immobile;
- atto di donazione del 18/12/2001 (Notaio Evangelista Ottaviano, Rep. 45383) da [redacted], con il quale ha ottenuto la proprietà intera dell'immobile.

Quesito b) *sommaria descrizione del bene*

L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia nord-ovest di Modica e ricade in Zona E3 (ex B2) del vigente Piano Regolatore Generale.

Come già detto al punto precedente, insiste sulla particella 398, sub 6 del Foglio 46 del Comune di Modica.

Il fabbricato è ubicato ad angolo tra la via Loreto e la II Traversa di via Loreto, dove si trova, al n. 4, il portoncino d'ingresso. Da qui si accede alla scala che porta al primo piano; arrivati al pianerottolo, attraverso un portoncino, si accede ai vari ambienti del primo piano, mentre la scala prosegue fino al piano secondo; qui si trovano altri ambienti e la

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a9431a0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

terrazza.

Il primo piano è composto da: un ingresso-disimpegno, due camere da letto, un soggiorno e un ripostiglio. Le camere da letto, il soggiorno e il bagno ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, mentre il ripostiglio riceve luce ed aria da un cavedio ubicato nell'angolo tra il vano scala e il ripostiglio. A servizio di una camera da letto e del soggiorno c'è un balcone con aggetto sulla via Loreto, mentre l'altra camera da letto è servita da un balconcino "alla romana", che si affaccia sulla II Traversa. Il piano secondo è composto da un'ampia cucina-pranzo, da un bagno e da un'ampia terrazza che occupa circa la metà della superficie del piano e che presenta uno sbalzo su via Loreto, in corrispondenza del balcone del primo piano, mentre in corrispondenza della portafinestra che si affaccia sulla II Traversa di via Loreto è presente un balcone.

La struttura portante è realizzata con muratura di blocchi di calcare tenero sormontata da cordoli in cemento armato. La parete esterna di una camera da letto e la corrispondente parete della cucina sono realizzate solamente con doppia fodera di mattoni forati, sormontata da travi in c.a. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in c.a. e laterizi e le scale di collegamento ai piani sono realizzate anch'esse in c.a. In corrispondenza dei muri esterni del primo piano è realizzata una controfodera di mattoni forati.

I pavimenti ed i rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica di varie dimensioni e di discreta qualità. Il pavimento della terrazza è realizzato in mattoni di graniglia di cemento. Le scale sono prive

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de44cf992a9431a0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di rivestimento. Le pareti interne sono intonacate e pitturate, mentre quelle esterne sono prive di qualsiasi finitura. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni del primo piano sono in legno, con persiana in alluminio preverniciato mentre quelli esterni del primo piano sono in alluminio preverniciato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, alimentato da una caldaia a gas. All'interno delle camere da letto sono installati due climatizzatori monosplit. Di entrambi gli impianti non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

L'esposizione sud-ovest/nord-ovest garantisce che tutti gli ambienti di soggiorno che ricevano luce e aria diretta.

L'immobile, internamente, si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione delle porzioni di soffitto corrispondenti alla terrazza e alla copertura del secondo piano, nelle quali sono presenti macchie di muffa dovute alla condensa. All'esterno è possibile osservare un notevole ammaloramento di parte degli aggetti in c.a., che in più porzioni evidenziano il distacco del copriferro. Nelle parti aggettanti della copertura del secondo piano è possibile osservare le tracce di un intervento di ripristino del copriferro.

Attualmente l'edificio non consente l'accessibilità ai portatori di handicap. L'unica possibilità è rappresentata dall'istallazione di un montascale e l'adattamento dell'ingresso, con l'abbassamento della soglia, non essendo possibile la realizzazione di una rampa esterna.

Quesito c) *stato di possesso del bene,*

L'immobile oggetto di stima al momento del sopralluogo si trova in

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1978faede3de4cf992a943fa0daBa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

possesso del debitore esecutato, sig. [redacted], che lo occupa assieme alla moglie e a due figli.

Quesito 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:*

Nell'immobile non sono presenti oggetti o beni di scarso valore da smaltire.

Quesito 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:*

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio di cui il piano terra appartiene ad altra ditta. Sebbene le unità immobiliari costituenti l'intero edificio abbiano accesso indipendente, si configura un condominio di fatto che introduce dei vincoli nel caso in cui si debba intervenire sulle facciate, sulle parti strutturali e sulle coperture.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 – Registro particolare 312 - Registro Generale n. 1599 - PUBBLICO UFFICIALE: Terranova Giuseppe - Rep. 82233/26050 del 27/01/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili siti in Modica (RG)

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a9431a0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Per l'immobile in oggetto non è stata fornita alcuna documentazione da parte della ditta proprietaria. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica, in data 26/08/1968, risulta rilasciato il Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, mediante il quale il precedente proprietario, [redacted] ha eseguito la sopraelevazione della casa a piano terra esistente, realizzando, sostanzialmente, l'immobile nella configurazione attuale. Non risulta presente agli atti alcun certificato di abitabilità.

Dalle ricerche svolte in Catasto si evince che il fabbricato descritto risulta accatastato al Foglio 46 del Comune di Modica, con particelle n 398, subalterno 6 (Part. 401, sub 3, prima della bonifica dell'identificativo catastale del 22/09/2015).

Dall'esame della documentazione disponibile si evince quanto segue:

- L'immobile descritto risulta, sostanzialmente, costruito in conformità al Nulla osta del 1968, con lievi difformità rappresentate dalla diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti e da una difformità nei prospetti del secondo piano. In particolare, manca la finestra del secondo piano sul prospetto che si affaccia sulla II Traversa e risulta spostata la porta che introduce alla terrazza. Anche la planimetria catastale presenta lievi difformità nella destinazione d'uso di alcuni ambienti, nella distribuzione interna del secondo piano e nei prospetti del secondo piano.
- Le difformità riscontrate sono sanabili, in quanto non

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1976f1aede3de4cf992ab943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

comportano variazioni di volume e modifiche sostanziali al comportamento strutturale dell'edificio. Infatti la finestra mancante al piano secondo è stata eliminata con la posa in opera di muratura non portante; tale intervento non comporta modifiche significative al comportamento strutturale dell'edificio, così come lo spostamento dell'apertura che conduce al terrazzo.

Per la regolarizzazione degli immobili sono necessari i seguenti passaggi:

1) regolarizzazione delle piccole difformità dell'edificio realizzato con accertamento di conformità con richiesta di CE in sanatoria;
2) variazione catastale per la regolarizzazione delle piccole difformità citate prima;
3) Richiesta del certificato di agibilità.

Le spese di cui al punto 1 si possono stimare in € 1.000,00 (compresa IVA, CNPIA) per spese tecniche e € 516,00 per l'oblazione (oltre bolli e diritti di segreteria).

Le spese di cui al punto 2 possono essere stimate pari a € 700,00 (compresa IVA e CNPIA).

Le spese di cui al punto 3 possono essere stimate pari a € 600,00 (compresa IVA e CNPIA).

Pertanto, i costi complessivi necessari per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a € 2.816,00, da detrarre al valore dell'immobile.

Quesito g) *attestazione di prestazione energetica:*

Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, si stima un costo pari a € 250,00, mentre per la redazione del libretto d'impianto si

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1978:aede3de4cf992a943fa0daBa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

presume un costo di € 200,00.

Quesito h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa,*

Per la descrizione del bene si rimanda a quanto riportato nella risposta al *quesito b)*.

Il calcolo delle superfici (lorda e commerciale) si può desumere dalla seguente tabella, dove sono riportate le superfici reali e i coefficienti di riduzione applicati:

Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. comm.
Piano primo	85,00	1,00	85,00
Piano secondo	43,00	1,00	43,00
Balcone primo piano	5.25	0,35	1,84
Cavedio primo piano	3.30	0,35	1,15
Terrazzo (mq 42,00) su	25,00	0,35	8,75
Terrazzo (mq 42,00) su	17,00	0,10	1,70
Totale superficie commerciale			**141,44**

Per determinare il valore commerciale dell'immobile viene utilizzato un procedimento di stima per comparazione diretta, consistente nel confronto tra il valore dell'immobile oggetto di stima con quello di immobili similari, per caratteristiche, consistenza e destinazione.

I parametri utilizzati nel procedimento di stima sono:

- valore per ogni mq di superficie commerciale;
- coefficienti che tengono conto della posizione, dell'età, della tipologia strutturale, dell'esposizione, del livello di finiture, del grado di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad abitazioni di tipo civile, ubicati nelle zone di Modica Alta, si può osservare che, nel secondo semestre dell'anno 2023, i valori unitari hanno avuto un'oscillazione compresa tra 520 e 750 €/mq.

Attribuendo un valore unitario di partenza pari a € 680,00 e applicando i seguenti coefficienti:

- posizione (distanza da servizi primari) ➔ 1.00;
- età ➔ 0.90;
- tipologia strutturale non antisismica ➔ 0.85;
- esposizione ➔ 0.97;
- finiture (mancanza di finiture esterne) ➔ 0.90;
- grado di manutenzione ➔ 1.00;

si ottiene:

mq 141,44 x € 680,00 x1.00x0.90x0.85x0.97*x0.90x1.00 = € 64.233.

Tale importo viene abbattuto del 15% per tener conto dell'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché di eventuali oneri non rilevabili nella presente perizia, ottenendo un valore pari a

€ 64.233 x 0.85 = € 54.598.

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

Il valore dell'immobile, al netto degli oneri per la regolarizzazione, calcolati nella risposta al *quesito f)* e dei costi relativi alla redazione dell'APE e del Libretto d'impianto di cui al punto *g)* è pari a

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a19781aede3de4cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

€ 54.598 - € 2.816 - € 450 = € 51.223 ➔ **€ 51.300**.

Con la presente relazione, composta da n. 11 pagine e n. 8 allegati, il sottoscritto ritiene di aver espletato il mandato conferitogli e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Francesco Ansaldi

Firmato Da: ANSALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1978|aede3de4cf992a943fa0da8a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009