

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **133/2024**
promossa da FIRE S.P.A procuratrice di **Pop NPLS 2019 s.r.l.**

Contro: * o m i s s i s s *

G.E.: *dott. Pianoforte Antonio*

Custode giudiziario: *avv. Cavalieri Rossella*

Perito estimatore: *arch. Lorena Figurino Gangitano.*

1. GENERALITÀ

La sottoscritta arch. Lorena Figurino Gangitano con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, nominata Perito estimatore nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, con istanza del 10/09/2024, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento ad esperto di Stima.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato distinto nelle due fasi individuate.

Sommario

A. Inizio operazioni peritali.....	3
B. Esame documentazione	3
C. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute.....	4
D. Sussistenza di vincoli.....	5
E. Accesso all'immobile con l'assistenza del custode.....	5
F. Accertamento presso amministrazione condominiale.....	5
G. Controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti	5
H. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile.....	5
A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	6
B. STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
C. 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.	8
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.....	8
E. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.....	8
F. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
G. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	14
H. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	21
I. PIGNORAMENTO DI QUOTA.....	21
A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA.....	23

A. Inizio operazioni peritali

In accordo col custode è stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R e tramite posta elettronica certificata, sull'inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo giorno 18 ottobre alle ore 10,00 successivamente comunicato sempre con raccomandata A/R e tramite posta elettronica certificata alle parti di uno spostamento di orario alle 11,30 sempre lo stesso giorno. Prima delle operazioni peritali sono stata contattata dalla signora * o m i s s i s s * che per gravi motivi di salute chiedeva uno spostamento della data per le operazioni peritali. Viene fissato il nuovo incontro giorno 23 ottobre alle ore 9,30 continuato in una seconda giornata fissata per il 6 novembre alle ore 11,00. In sede di sopralluogo ho trovato la signora * o m i s s i s s * in qualità di comproprietaria del bene oggetto di pignoramento.

B. Esame documentazione

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

- **Immobilie sito a Modica (RG) in via Sant'Andrea n. 60**
- **Garage sito a Modica (RG) in via Sant'Andrea n. 60**
- **Deposito/Aggrottato sito a Modica (RG) in Vico Modica n. 7**

L'unità immobiliare in via S. Andrea n.60 è riportata al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 232, p.lla 6079 sub. 2, P.T., P.1, P.2 categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 142 mq escluse are scoperte 134 mq, rendita €.179,73.

Il garage in via S. Andrea è riportato al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 232, p.lla 6079 sub. 1, 1S categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita €.17,04.

Il deposito/aggrottato in Vico Modica è riportato al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Modica n. 7, foglio 232, p.lla 6077 sub. 1, P.T., categoria A/6, classe 3, vani 2, rendita €.51,65.

E' stato inoltre verificato che:

- a) I documenti in atti risultano completi ed i beni sono stati correttamente identificati come sopra descritti.
- b) I beni oggetto di espropriazione sono stati esattamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come descritti in oggetto.
- c) Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile. I debitori risultano proprietari per la quota di ½ ciascuno così come trascritto nell'atto di pignoramento del 17/04/2004 rep. 1150 Ufficiale

Giudiziario di Ragusa, trascritto a Ragusa in data 15 maggio 2004 ai nn. 8262/5911.

- d) L'immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Terranova di Modica il 02/01/1998, rep. 53592 fascicolo 11598, e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Ragusa il 5/01/1998 ai nn. 32/29
- e) Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- f) I cespiti risultano pignorati per l'intera quota. I debitori sono proprietari rispettivamente per il 50%. Sul bene non esistono altri diritti di comproprietà.
- g) Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto le seguenti formalità:
- *Pignoramento del 17/04/2024 rep. 1150 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 15/05/2024 ai nn. 8262/5911, a favore di POP NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264*
 - *Ipoteca volontaria iscritta in data 9/10/2007 ai nn. 22678/5860, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'8/10/2007 rep. 77743/23138 Not. Giuseppe Terranova di Modica, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. Per azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881*
 - Cancellazione con annotazione n. 2048 del 30/06/2009 di Pignoramento trascritto in data 27/09/2005 ai nn. 21819/10665
 - Cancellazione con annotazione n. 2047 del 30/06/2009 di Pignoramento trascritto in data 28/03/2003 ai nn. 5217/4068
 - Cancellazione totale in data 27/11/2007 di Ipoteca volontaria iscritta in data 5/01/198 ai nn. 34/4, cancellata con comunicazione n. 886 del 26/11/2007
 - **TRASCRIZIONE** del 15/05/2024 - Registro Particolare 5911 Registro Generale 8262. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1150 del 17/04/2024 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non

In seguito ad accertamento ho verificato la seguente documentazione:

Il bene ubicato a Modica in via S. Andrea n. 60 è un immobile autonomo con garage al piano della strada e superiormente a questo, salendo delle scalinate pubbliche, si sviluppa l'appartamento con ingresso autonomo disposto su 3 livelli. Il bene ha una pertinenza, un aggrottato adibito a deposito, sito in Vico Modica alle spalle della residenza.

- L'abitazione di via S. Andrea, solo il piano terra e l'aggrottato in Vico Modica sono stati realizzati prima del 1 settembre 1967 come da dichiarazione nell'atto di vendita;
- Il garage e il primo piano sono stati realizzati con C.E. 74 del 04/07/1977 prot. 298/OR rilasciata dal Sindaco del Comune di Modica in ditta * o m i s s i s s * ed a firma del tecnico geom. * o m i s s i s s *.
- Per quanto riguarda il secondo piano sottotetto risulta privo di titolo autorizzativo seppur la planimetria dello stesso è stata presentata al Catasto nel 1992 e nell'atto di vendita del 1998 è riportata la vendita anche del secondo piano e del quale è stato dichiarato la regolare esecuzione in seguito a rilascio di C.E. n. 74 del 1977 che non riguarda

comunque il secondo livello ma solo il primo.

- Non risultano obbligazioni non adempite derivanti da convenzioni urbanistiche.
- Lo stato di fatto, ad eccezione del garage e piano terra, risulta difforme dalle tavole di progetto autorizzate con C.E. 74 del 04/07/1977.
- L'aggrottato realizzato prima del 1967, è privo di disegni planimetrici o di titoli autorizzativi presso il Comune ed il Catasto.
-

D. Sussistenza di vincoli.

Nell'immobile sito a Modica in via San'andrea, 60, ricadente in zona A3 del vigente P.R.G. vi è la sussistenza del vincolo di tutela paesaggistica.

E. Accesso all'immobile con l'assistenza del custode.

In data 23/10/2024 è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento. Al sopralluogo, per la parte attrice non c'era nessuno, per la parte convenuta era presente la signora *o m i s s i s s *.

E' stata verificata la consistenza dell'immobile, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso del beni e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

In tale occasione sono state fornite dall'avv. Rossella Cavalieri all'esecutata le informazioni necessarie sul processo esecutivo e che fino al giorno dell'udienza fissata (a norma dell'art. 569 c.p.c.) potrà depositare istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c. e quanto contenuto nel verbale, letto ai presenti nonché controfirmato dai partecipanti al sopralluogo.

F. Accertamento presso amministrazione condominiale

Il bene è un immobile autonomo e non costituisce parte di condominio.

G. Controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti

Il giorno del sopralluogo ho potuto constatare che l'immobile era abitato dalla debitrice.

H. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile.

Sull'immobile oggetto di valutazione ad oggi non pendono cause relative a domande trascritte.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene risulta di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ a * o m i s s i s s * e $\frac{1}{2}$ a * o m i s s i s s *.

Si tratta di una residenza per civile abitazione ubicato nel centro storico di Modica. Il bene in questione è un immobile autonomo avente il garage al piano terra (seppur nella documentazione è riportato come piano interrato) e, tramite una piccola scalinata esterna ad uso pubblico si arriva all'ingresso dell'abitazione posta sopra il vano garage che si sviluppa su 3 livelli collegati da scale interne. Il suddetto immobile prende luce esclusivamente dalla via Sant'Andrea; ha due lati confinanti con proprietà terzi, ad ovest con proprietà * o m i s s i s s * ed a est con proprietà * o m i s s i s s *. A nord confina con vico Modica ma risulta quasi interamente sottomessa rispetto la quota del vicolo. Nel Vico Modica, alle spalle dell'appartamento e raggiungibile dall'esterno vi è il vano cantina parzialmente aggrottato..

Il cespite oggetto di causa è censito al NCEU come segue:

- Unità immobiliare in via S. Andrea n.60: *Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 232, p.lla 6079 sub. 2, P.T., P.1, P.2 categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 142 mq escluse are scoperte 134 mq, rendita €.179,73.*
- Il garage in via S. Andrea: *Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 232, p.lla 6079 sub. 1, 1S categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita €.17,04.*
- La cantina/aggrottato in Vico Modica: *Catasto fabbricati del Comune di Modica n. 7, foglio 232, p.lla 6077 sub. 1, P.T., categoria A/6, classe 3, vani 2, rendita €.51,65.*

B. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento del 17/04/2024 trascritto in data 15/05/2024 ai nn. 8262/5911 a favore di POP NPLS 2019 S.r.l., con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264 ad oggi risulta come segue:

casa sita in Modica, via S. Andrea 60 composta da vano garage a piano seminterrato e abitazione al piano terra, al primo e secondo piano oltre ad una pertinenza, un aggrottato adibito a cantina, sito in vico Modica n.7.

Intestatari.

** o m i s s i s s **

I beni di cui sopra sono pervenuti ai signori ** o m i s s i s s ** per atto di compravendita da parte di ** o m i s s i s s ** a rogito notaio dott. Giuseppe Terranova del 02/01/1998, rep. N. 53592 trascritto il 05/01/1998 al n. 32/29.

Ai precedenti venditori l'immobile è pervenuto come segue:

- Casa in via Sant'Andrea n. 60 per Atto di vendita del 15/02/1977 dal notaio Giovanni Terranova da Modica, registrato al n. 838 e successiva sopraelevazione nonché realizzazione garage con C.E. n. 74 del 4/07/1977 rilasciata dal Sindaco di Modica.
- Vano aggrottato di Vico Modica n.7 per atto di vendita del 30/06/1964 dal notaio Giovanni Terranova da Modica, registrato al n.96.

I beni di cui trattasi sono da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

C. 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sui beni in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalla ispezione ipotecaria sul bene oggetto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa alla data del 19/09/2024 aggiornata al 17/01/2025 non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

E. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

L'immobile in esame in seguito alle ricerche da me effettuate è stato realizzato come segue:

Per il vano aggrottato di Vico Modica n. 7 non sono stati trovati elaborati grafici o planovolumetrici né all’Agenzia del Territorio, né al Comune di Modica che ne attestino la consistenza storica. Risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 come dichiarato nell’atto di vendita e facendo riferimento all’atto di vendita dello stesso bene del 1964 ed in quello ancor prima del 1900 che ho potuto visionare presso l’archivio notarile esisteva già e veniva trascritto con le stesse caratteristiche, ovvero in parte grotta in parte vano fuori terra come è visibile oggi. Si può ritenere dunque legittimo dal punto di vista edilizio, seppur si deve regolarizzare dal un punto di vista catastale e presentare di conseguenza la relativa DOCFA.

La porzione al piano terra (abitazione) della casa di via S. Andrea n. 60 è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967. Con C.E. n. 74 rilasciata dal Sindaco del Comune di Modica in data 04/07/1977 con prot. 298/OR è stato realizzato il garage, il primo e secondo piano.

Per quanto riguarda l’interno dell’immobile del piano terra e primo piano risultano delle difformità rispetto la planimetria di progetto autorizzata dal Comune di Modica e la planimetria catastale che invece coincide con il rilievo da me effettuato. Le difformità risultano parzialmente sanabili con una SCIA in variante per le opere che non costituiscono variazioni essenziali, ovvero la diversa distribuzione dei tramezzi. Per quanto riguarda il primo livello è stata autorizzata una superficie coperta di 49,54 mq ed una veranda che non esiste nella realtà. Lo stato attuale presenta una superficie di 61 mq circa in quanto la superficie adibita a veranda è stata chiusa abusivamente. Anche l’ultimo livello autorizzato come lastrico solare presenta un piano (chiamato nella planimetria catastale piano attico), dove vi è una cucina, lavanderia, ripostiglio ed una veranda coperta edificato senza alcun titolo autorizzativo; risulta dunque abusivo e non si presentano le condizioni per sanarlo. Nonostante la presenza dello stesso presso l’Agenzia delle Entrate che non comunica con il Comune che non ha autorizzato tale piano e che pertanto è nullo, si rende necessario riportare l’immobile a quanto autorizzato in progetto ovvero si dovrà demolire il piano attico e parte del primo e presentare le adeguate variazioni al catasto.

Nella cartella edilizia riguardante il bene in oggetto vi è una richiesta di certificato di agibilità avente n. protocollo 4179 del 26/01/2009 ma non è mai stato rilasciato in quanto ritengo mancasse documentazione idonea per il rilascio.

Per una maggiore chiarezza le pagine che seguono contengono il confronto tra planimetria rilevata in sede di sopralluogo, la planimetria riportata al catasto e la planimetria autorizzata da Comune di Modica

PIANTA SECONDO PIANO ALLA STESSA QUOTA DELLA PERTINENZA IN VICO MODICA

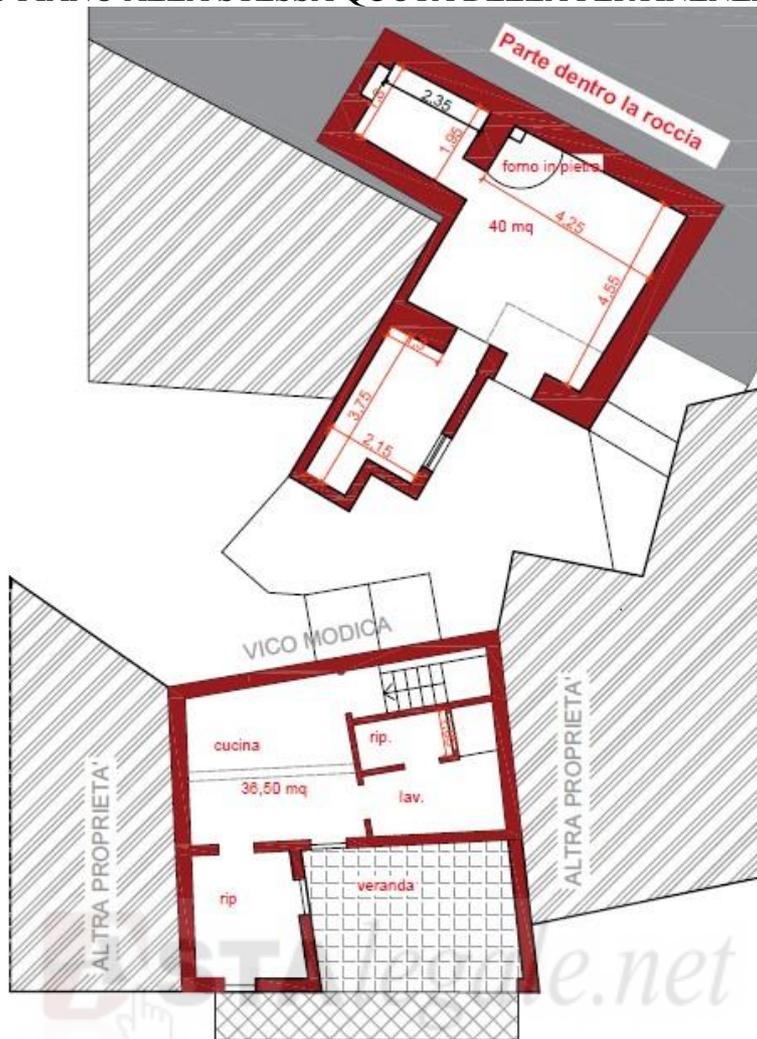


Figura 9. Planimetria dell'esistente rilevata in sede di sopralluogo priva di titolo autorizzativo.

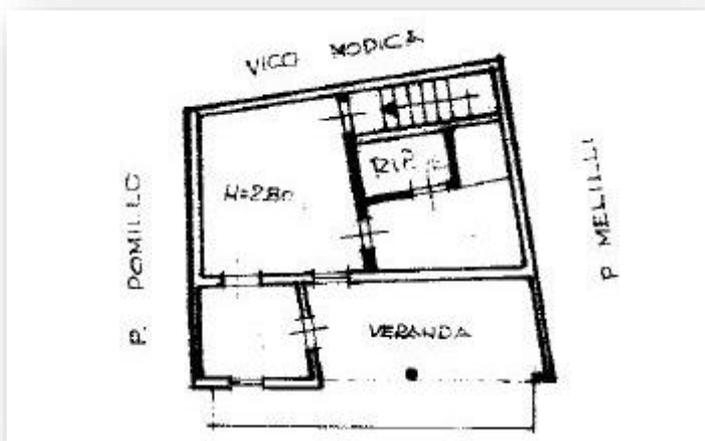


Figura 10. Stralcio planimetria catastale

GARAGE

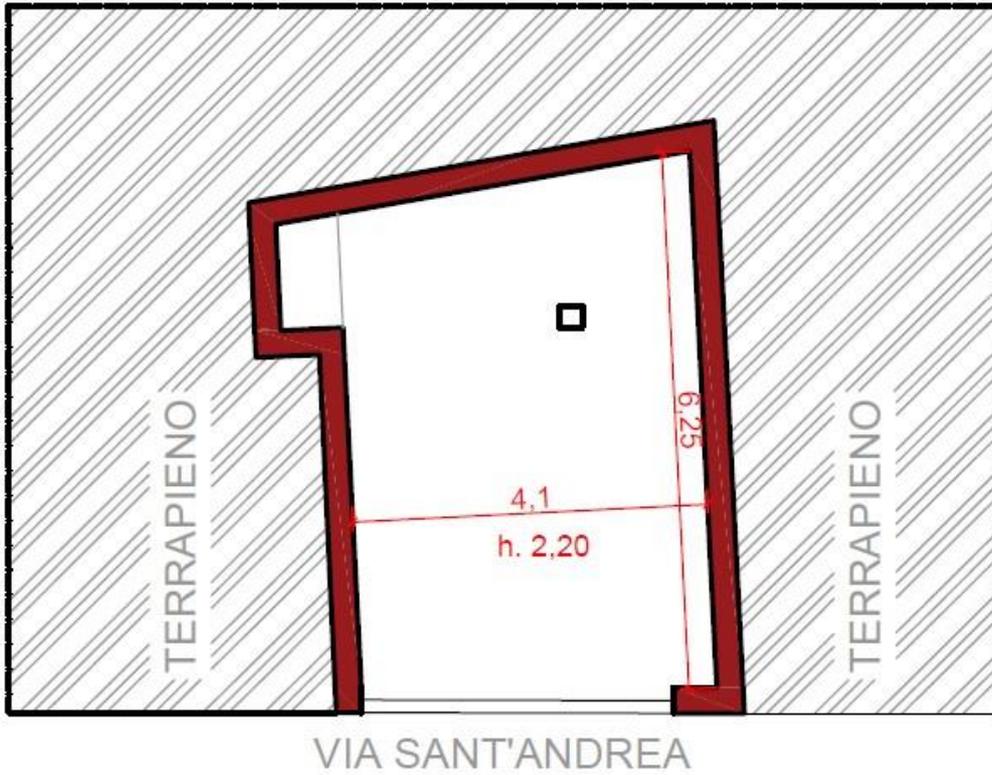


Figura 11. Planimetria dell'esistente rilevata in sede di sopralluogo



Figura 12. Stralcio planimetria catastale

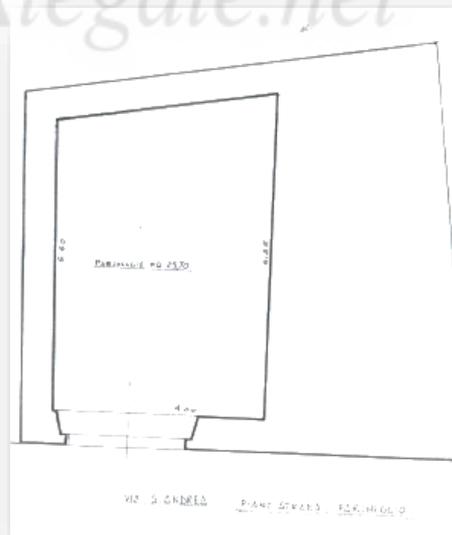


Figura 13. Stralcio planimetria autorizzata

F. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). Le spese per la redazione corrispondono a €. 250,00.

G. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene oggetto del pignoramento del 17/04/2024 è un immobile autonomo su tre livelli con garage al piano interrato ed una pertinenza ad uso cantina alle spalle del bene, su vico Modica. Si trova in un quartiere avente le caratteristiche tipiche dei primi insediamenti urbani rurali ovvero strade strette e tortuose interrotte spesso da scalinate usate come percorsi urbani. Il quartiere ha una edilizia prevalentemente di tipologia residenziale economica popolare. Negli ultimi anni si è potuto osservare uno svuotamento delle abitazioni e molti immobili simili a quello preso in esame sono stati ristrutturati con fini turistici alberghieri.

L'immobile oggetto di stima ha garage al piano terra al livello della strada chiuso da una saracinesca non automatizzata. Il garage ha un proprio quadro elettrico. Le finiture sono mediocri, vi sono marmette come pavimentazione, pareti e soffitto intonacati ma soffrono di grande umidità da risalita essendo parzialmente contro roccia. Tramite una scalinata di tipo urbano si arriva all'ingresso del bene.

L'immobile si presenta in discrete condizioni, non manifesta segni di dissesto statico. La facciata esterna presenta degli ammaloramenti soprattutto sotto i balconi dovuti ad infiltrazione d'acqua che hanno determinato lo sfondellamento delle pignatte a causa del rigonfiamento dei ferri. Allo stato attuale la parte ammalorata è stata rimossa e messa in sicurezza. Servirebbe il rifacimento dell'intonaco in molte parti con macchi di muschi e licheni.

Il superamento delle barriere architettoniche non è un requisito soddisfatto; si potrebbe superare posizionando un servo scala all'interno del bene e su richiesta al Comune posizionale delle pedane amovibili per la scalinata urbana.

L'appartamento prende luce solo dal lato nord ovest sulla via Sant'Andrea; i lati nord e sud-est confinano con altre proprietà. Il lato nord-est è contro la roccia, sottomessa rispetto vico Modica. Le stanze che prospettano sulla via Sant'Andrea ove insiste l'ingresso risultano ben areate e luminose e godono di un'ottima vista sulla città storica. Il piano terra dell'abitazione consta di 3 vani: un ingresso ed un soggiorno luminoso, un ripostiglio e un vano deposito che precedentemente era un bagno oramai dismesso. Salendo delle scale in marmo si giunge al primo livello ove è ubicata la zona notte con 2 camere da letto ed un bagno. Quest'ultimo, al momento del sopralluogo non era funzionante in quanto, come riferitomi dalla debitrice, vi era una perdita dalle tubazioni e all'attivazione idrica compariva acqua al piano inferiore

tutt'oggi visibile sul solaio. Le tubazioni sono certamente vetuste e da sostituire. Riprendendo le scale dal primo piano, si giunge al piano attico dove insiste la cucina, servizi, deposito ed una veranda con una tettoia in ferro. In base a quanto già descritto si ricorda che questo piano risulta interamente abusivo e non sanabile. In parte abusivo anche il primo livello poiché presenta una volumetria maggiore rispetto quanto autorizzato con Concessione Edilizia del 1977.

Allo stato attuale, l'interno appartamento presenta modeste finiture. Ha pavimenti in gress, le pareti ed il soffitto intonacati. Il bagno ha rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce. Ha infissi in alluminio dorati, di vecchia concezione, non a taglio termico. Vi sono cassonetti in legno e serrande in plastica color marrone. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in alluminio e vetro non blindato.

Per quanto riguarda gli impianti, ho potuto verificare il funzionamento di quello elettrico ed in parte di quello idrico. Il bene è privo di impianto di riscaldamento. Vi è solo 1 stufa a gas nel piano attico. I due condizionatori nelle camere da letto non erano funzionanti. Si sottolinea che allo stato attuale il Comune di Modica non ha previsto la rete di distribuzione dell'impianto a gas (urbanizzazione primaria) nel quartiere di conseguenza l'allaccio al metano non si può prendere in considerazione per il riscaldamento né per i fuochi che nel caso specifico erano alimentati con bombole a gas posizionate accanto la cucina.

Sul retro dell'immobile, in vico Modica insiste un vano in parte aggrottato usato come cantina. Risulta abbandonato da tempo e mostra i segni del tempo nonché l'odore di umido tipico delle grotte non assolate. La superficie fuoriuscente si presenta come un vano a copertura in parte unica falda con coppi su travi in legno e traversi dello stesso materiale in parte solaio con copertura piana. Si accede attraverso un vecchio portone in legno mal funzionante e chiuso con un lucchetto. Vi sono vecchi infissi in ferro. All'interno vi è un soppalco in legno anch'esso malconcio. Il tetto è da rifare in quanto imbarcato e con punti con tegole scoperte che permettono l'accesso all'acqua piovana.

L'impianto elettrico è da rifare. Quello idrico non era funzionante al momento del sopralluogo.

Il bene adibito a residenza sui tre livelli ha una superficie lorda di 153 mq oltre la veranda e balconi. A questo si aggiunga la superficie del garage pari a 35 mq circa e l'aggrottato di circa 40 mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	740	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	660	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	270	385	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	280	405	L	1,7	2,3	L

Figura 15. .Quotazione OMI, Agenzia del territorio

La tabella successiva sviluppa la superficie commerciale dell'immobile consistente in superficie calpestabile, lorda e la percentuale di superficie delle pertinenze esclusive e non quali il garage ed il deposito, per un totale pari a 170 mq.

Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	
terra	abitazione	61	1				-	cantina	40	20%	8	69
primo	abitazione	60	1	balcone scoperto	7	2%	0	vani di servizio	32	30%	10	70
secondo	abitazione	30	1	terrazza coperta	14	5%	1				-	31
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-

Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)

abitazione 170

Figura 16. .Schema di calcolo della superficie commerciale.

Ho utilizzato gli standard di valutazione immobiliare e redatto la MCA conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558. Si allega di seguito stralcio della redazione eseguita ed i comparabili di riferimento che si trovano o nella stessa via o nel quartiere dove insiste il bene oggetto di valutazione:

BENE DA STIMARE



Via Sant'Andrea, 60_ Modica

COMPARABILE 1



Via Sbalzo, 22_ Modica

COMPARABILE 2



Via Carlo Papa, 26_ Modica

COMPARABILE 3



Via Sant'Andrea, 11_ Modica

Figura 17. Riferimento fotografico dei comparabili presi in considerazione per la determinazione del costo secondo la norma UNI ai fini della redazione MCA

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Provincia	RG	RG	RG
Comune	MODICA	MODICA	MODICA
Frazione / Località			
Indirizzo	via Sbalzo, 22	Via Carlo Papa, 26	Via Sant'Andrea
Latitudine			
Longitudine			
Zona	Centrale	Centrale	Centrale
Origine del dato	Ag. immobiliare	Sito internet	Sito internet
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/116036071/2centroReintama	https://www.immobiliare.it/annunci/106678305/2centroReintama	https://www.immobiliare.it/annunci/103327924/2centroReintama
* Data (mesi) (n)	1	1	1
Descrizione	Immobile sito in centro. Composto da 2 unità contigue. Una di 80 mq totale su 2 livelli composta al primo piano da una camera da letto uno stanzino e il bagno, al secondo la cucina il salone e una cameretta. La seconda unità composta da cucina con bagnetto e una	Situata a Modica bassa a pochi passi da corso Umberto. Appartamento a primo piano di mq. 83, facente parte di un piccolo condominio di 3 unità abitative. L'immobile e' composto da ingresso, salotto, cucina abitabile, ripostiglio/lavanderia,	Vendesi nel centro storico di Modica, casa singola con vista panoramica da ristrutturare. L'immobile, di circa 100 mq, e' composta da ingresso, cucina, salone, ripostiglio, 2 camere e un bagno.
Disponibilità	Libero	Libero	Libero
Anno di costr./ristruttur.	1980	1980	1970
Qualità tipologica	Minimo	Medio	Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Medio	Medio
* Stato manutenz. unità imm	Minimo	Medio	Medio
* Dotazione impiantistica	Minimo	Medio	Medio
Livello finiture	Medio	Minimo	Medio
* N' servizi igienici	2	1	1
* Livello piano (n)	0	1	0
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente
Efficienza energetica	G	G	g
Esposizione	Medio	Medio	Medio
Luminosità	Medio	Medio	Medio
Funzionalità	Medio	Medio	Medio
Panoramicità	Massimo	Medio	Massimo
* Box/posto auto coperto	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	112	83	100
* Prezzo richiesto	155.000	155.000	150.000
Sconto (eventuale)	20%	20%	20%
Prezzo scontato	144.000	144.000	140.000

Figura 18. Stralcio della redazione di MCA

Aggiustamenti					
Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 19.643	€ 31.036	€ 24.357		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	-€ 10.000	-€ 10.000		
Servizi igienici (n)	-€ 9.000	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	-€ 5.739	-€ 4.000	-€ 5.217		
Stato manutenz. (n)	€ 40.500	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Prezzi aggiustati finali	€ 89.404	€ 61.036	€ 49.140	0	0
Peso dei comparabili	33%	33%	34%		
Massimo	€ 89.404		100%		
Minimo	€ 49.140				
			Valore del soggetto (€)		66.353
			Valore di mercato unitario (€/mq)		410

Figura 19. Stralcio della redazione con l'indicazione del valore al mq

Nella redazione dell'MCA sono indicati dei parametri di valore minimo e massimo dell'immobile specificando il valore finale al mq corrispondente a € 410,00.

Passando alla valutazione si ha:

Immobile sito a Modica (RG) in via Sant'Andrea n. 60 composto da tre livelli oltre garage e cantina identificato come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 232, p.lla 6079 sub. 2, P.T., P.1, P.2 categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 142 mq escluse are scoperte 134 mq, rendita €.179,73.

Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 232, p.lla 6079 sub. 1, 1S categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita €.17,04.

Catasto fabbricati del Comune di Modica n. 7, foglio 232, p.lla 6077 sub. 1, P.T., categoria A/6, classe 3, vani 2, rendita €.51,65.

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la redazione della MCA ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € **410,00/mq** di superficie commerciale dell'appartamento.

Il bene ha una superficie commerciale di mq. 170 pertanto il valore venale del bene è:

$$\text{mq } 170 \times \text{€ } 410,00/\text{mq} = \text{€. } 69.700,00$$

A questo si dovranno decurtare le cifre per regolarizzare la difformità ovvero la demolizione degli abusi effettuati e ripristino di quanto autorizzato con cifre di circa € 25.000,00 nonché la presentazione al Comune per la Scia in variante al permesso di costruire per le difformità che non costituiscono gravi difformità; la presentazione DOCFA all'Agenzia delle entrate con costi corrispondenti a € 3.000,00 circa comprese le spese tecniche e le cifre per realizzazione APE di

€.250,00.

I costi di demolizione stimati in circa € 25.000,00 sono stati elaborati in seguito a computo metrico da me realizzato e in riferimento al prezziario regionale della Sicilia i cui costi maggiori sono dovuti non tanto alla demolizione ed eliminazione dei serbatoi in eternith quanto all'adattamento della restante parte al titolo autorizzativo. I costi citati considerano dunque anche la realizzazione del muretto d'attico compresa lastra di finitura, sistemazione solaio, impermeabilizzazione e pavimentazione del lastrico solare, rifacimento tamponamento primo livello, sistemazione impianti e rifacimento grondaie e pluviali sul nuovo livello

Di conseguenza la stima sarà di

€ 69.290,00 - € 25.000,00 - € 3.000,00 - € 250,00 = € 34.884,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

In riferimento al mandato affidatomi la stima ridotta del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, corrisponde a:

Stima del bene	€ 69.700,00
Stima del bene decurtato dalle spese per regolarizzare le difformità e per la redazione APE	€ 41.450,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 6.217,50
Stima con abbattimento forfettario del 15%	€ 35.232,50

H. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni sarà di € 35.232,50

I. PIGNORAMENTO DI QUOTA

Il bene oggetto del pignoramento del 17/04/2024 trascritto in data 15/05/2024 ai nn. 8262/5911 a favore di POP NPLS 2019 S.r.l., risulta pignorato per la quota dell'intero.

In allegato:

- Verbale di sopralluogo.
- Rilievo planimetrico
- Planimetrie catastali e visure dei beni.
- Attestati sui beni pignorati e certificati comunali del debitore.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atti di vendita.
- Attestazioni dell'avvenuta trasmissione alle parti della presente perizia.

Certa di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 15/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Lorena Figurino Gangitano



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Lorena Figurino Gangitano'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ALLEGATI DELLA PRO...', '44.458', 'LORENA FIGURINO GANGITANO', and '2001'. The stamp is partially obscured by the signature.

 **ASTA**legale.net

A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA.

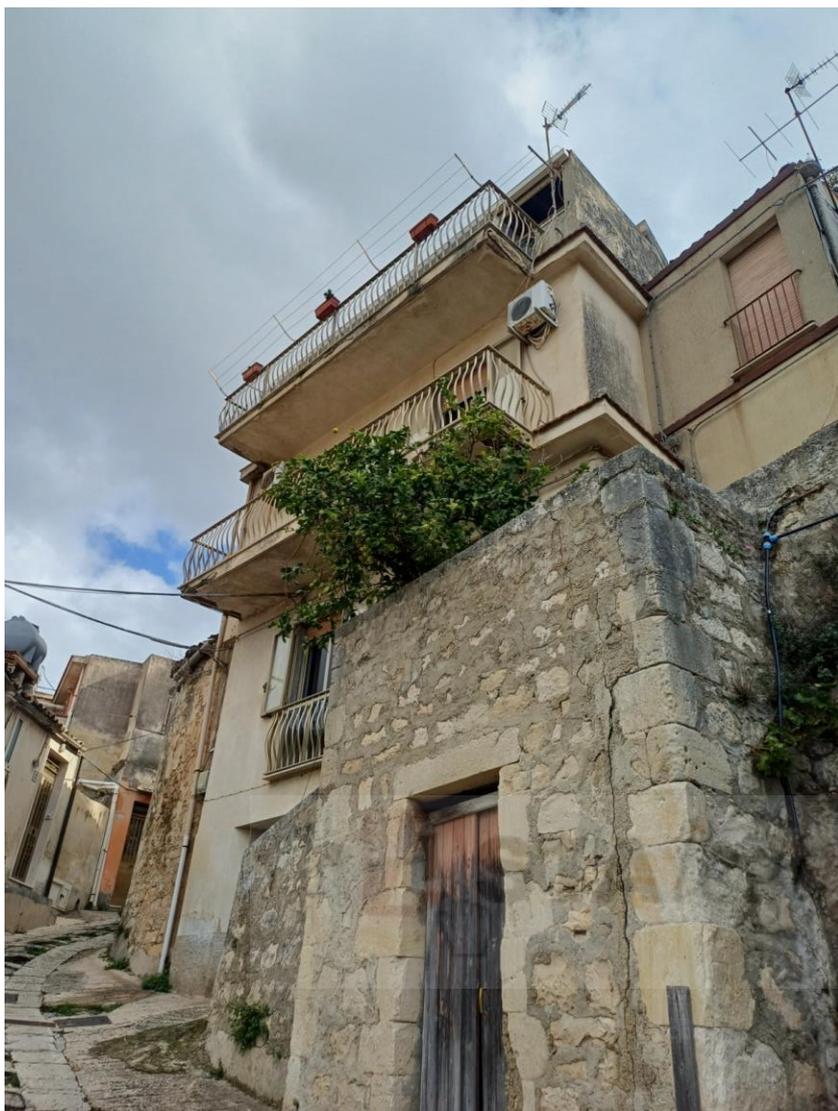




 **ASTA**legale.net







le.net



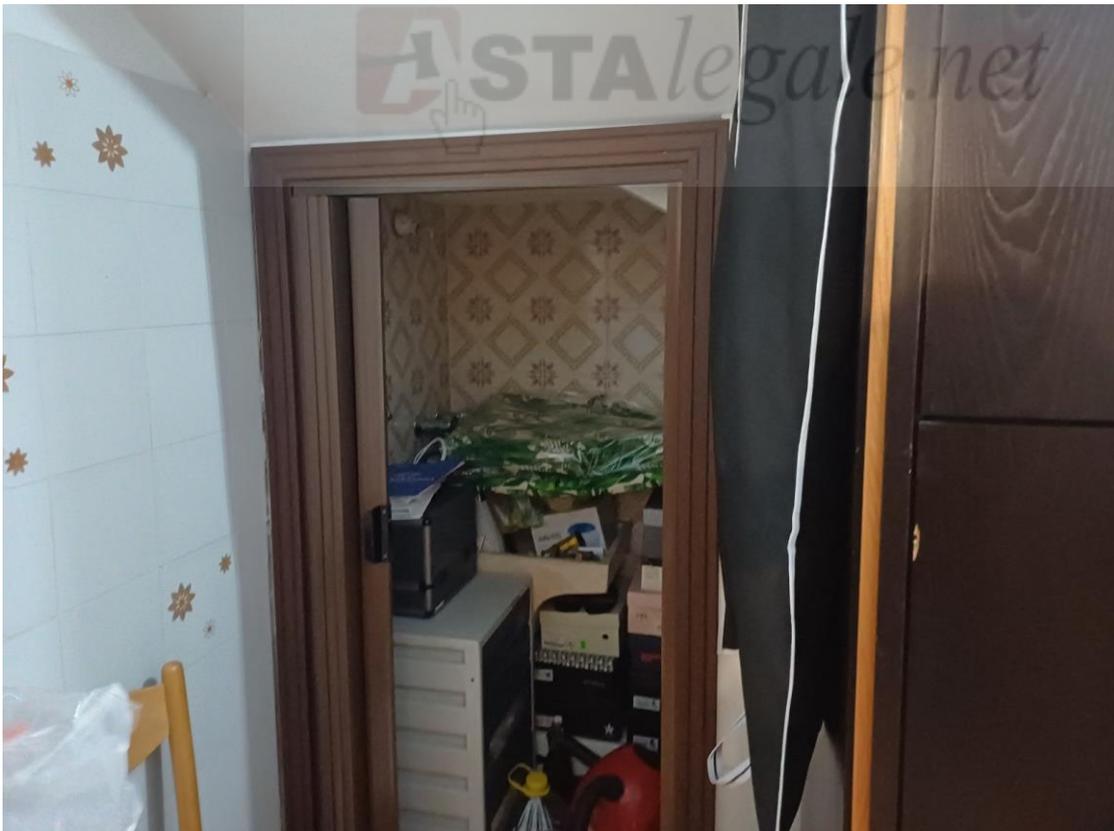




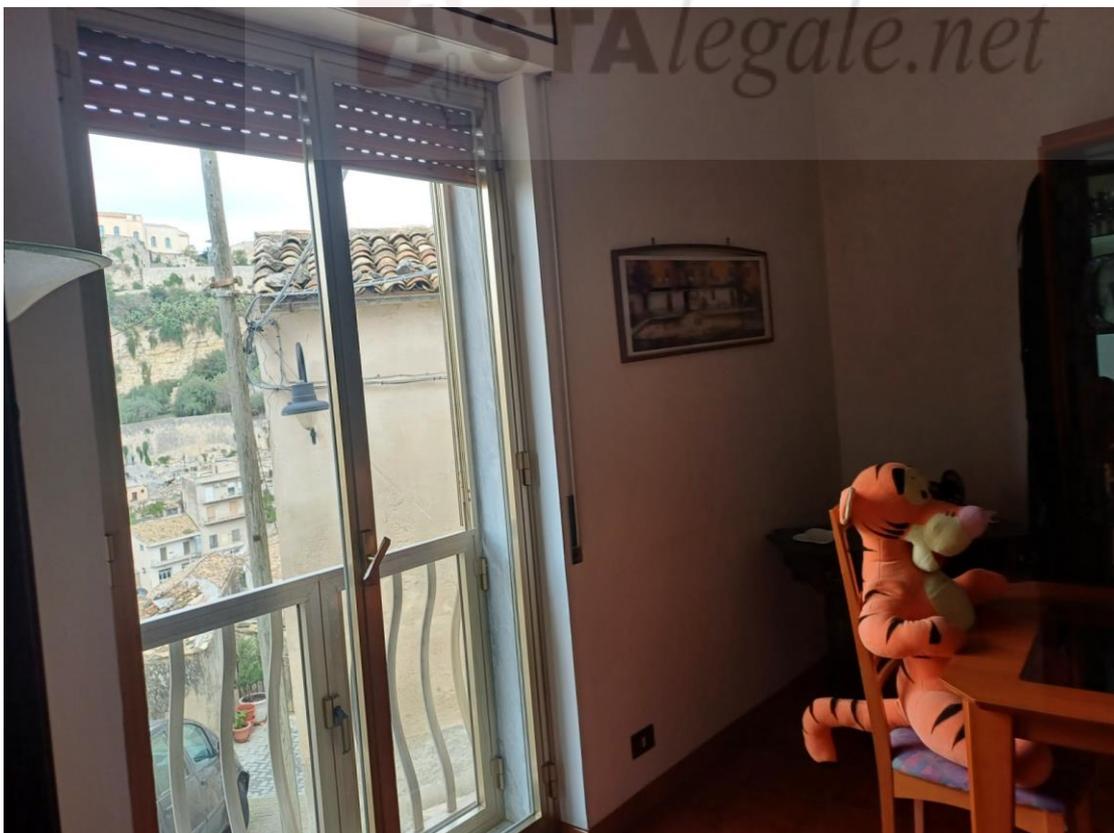
 **ASTA**legale.net



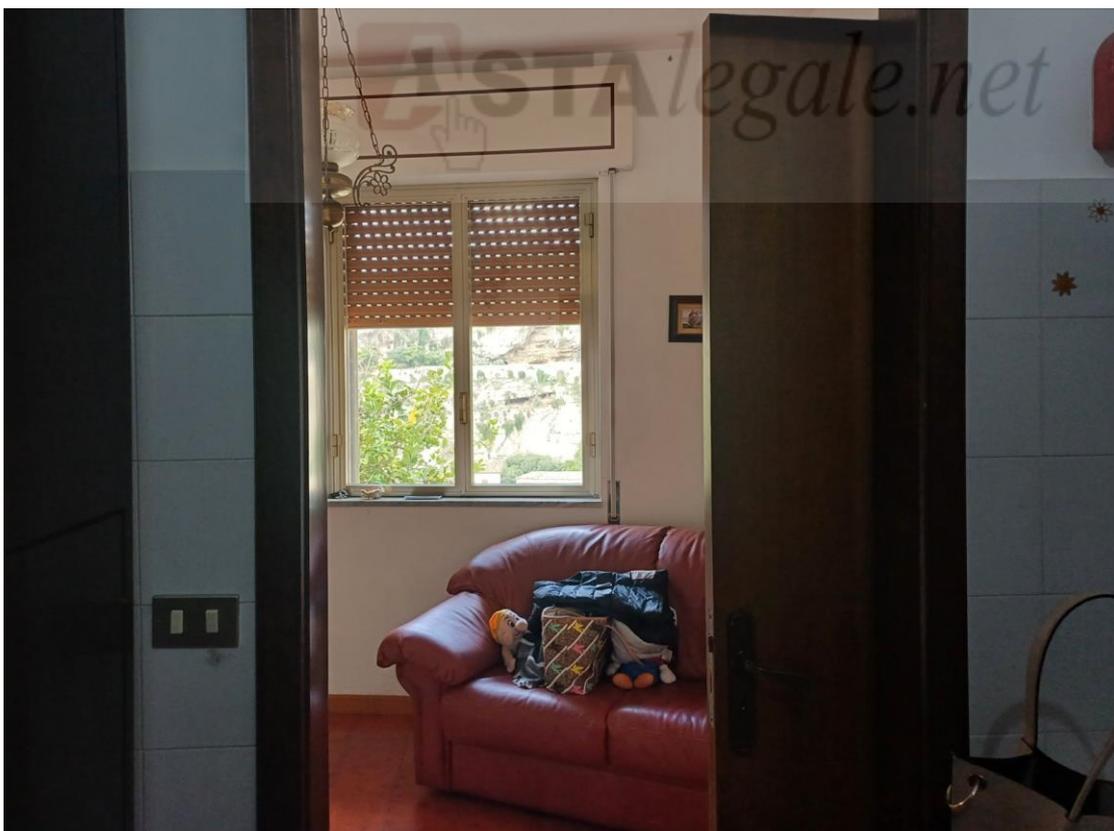
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA





 **ASTA**legale.net



ASTAlegale.net







PRIMO PIANO



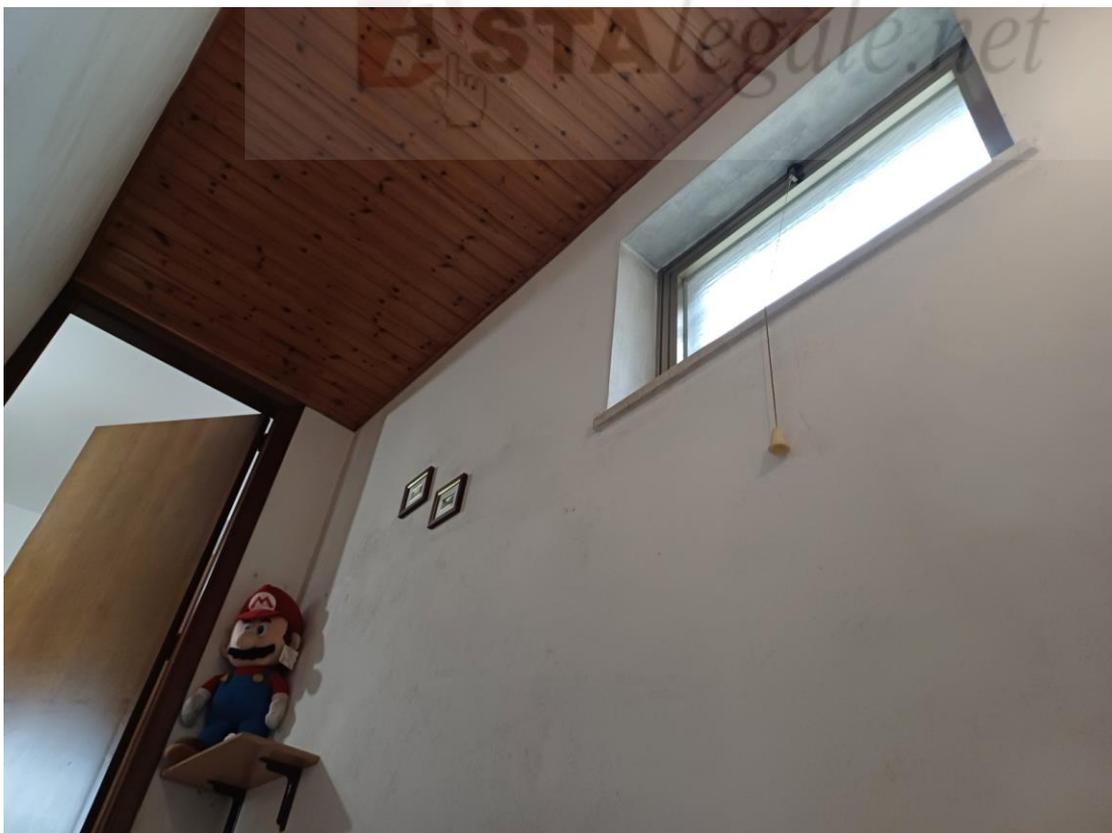


PRIMO PIANO20





SECONDO PIANO



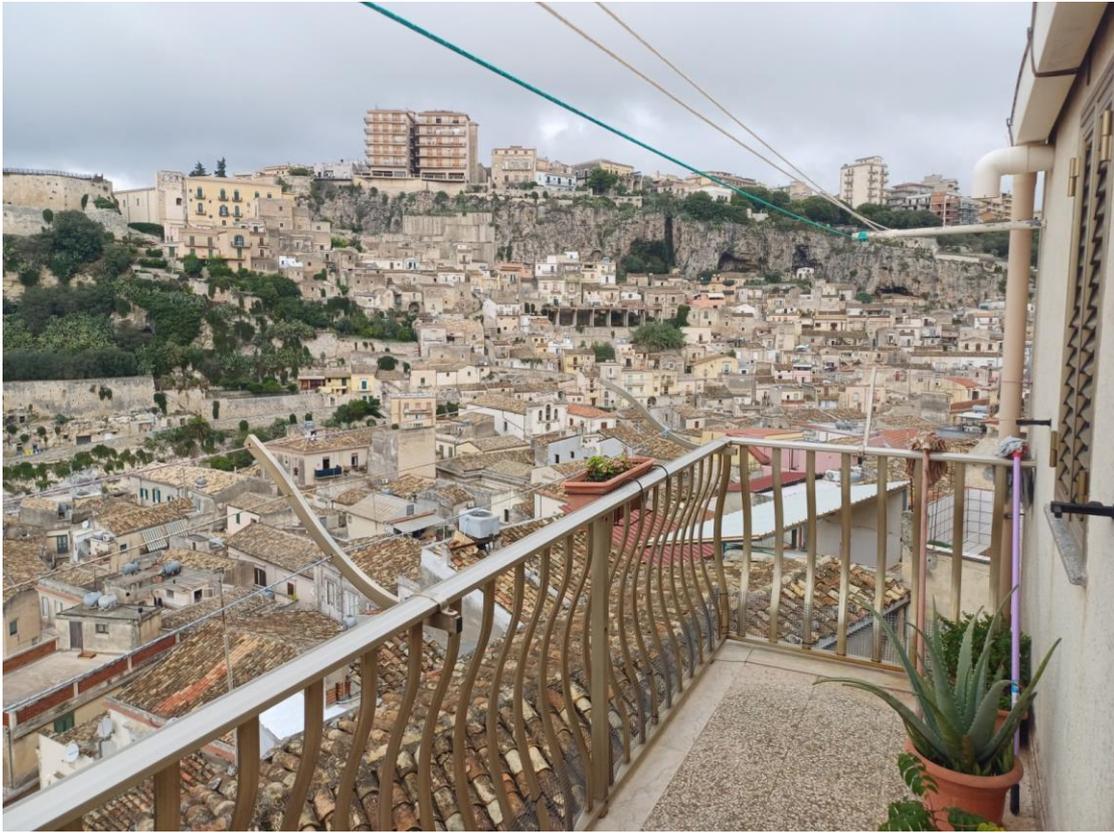
SECONDO PIANO

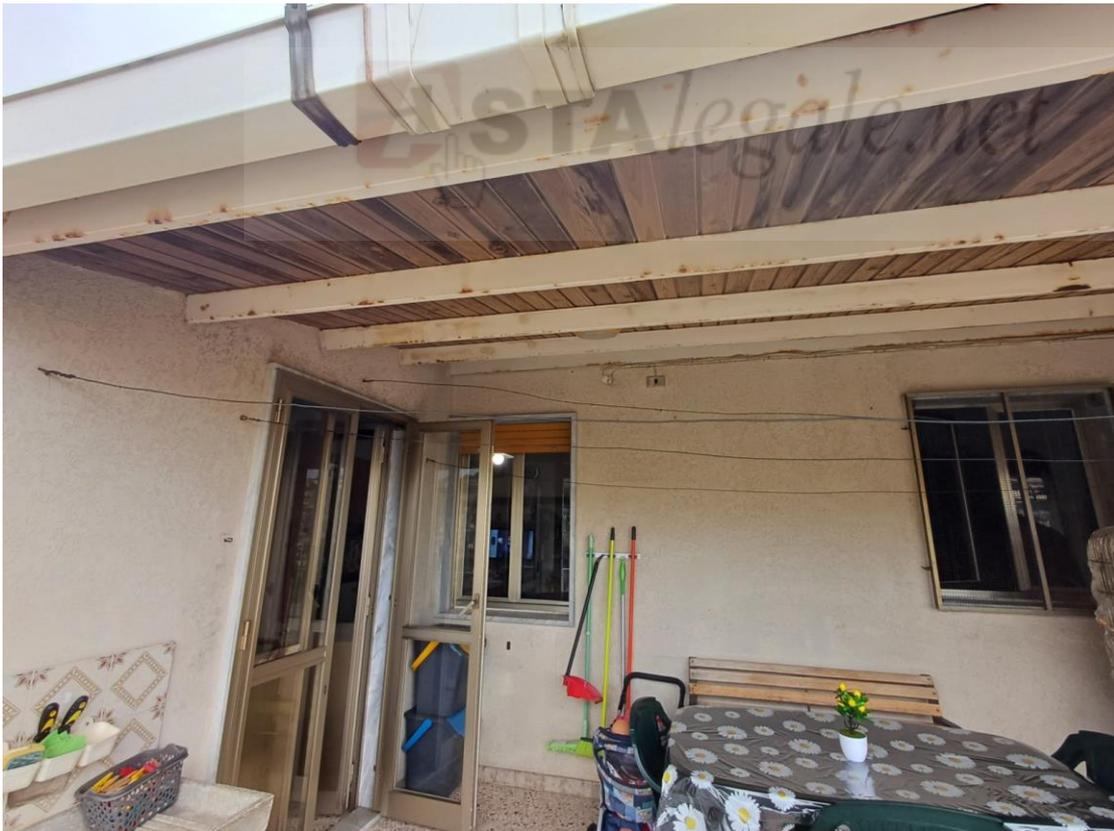


SECONDO PIANO









GARAGE





CANTINA/AGGROTTATO

