

INDICE

1. Premessa







2. Risposta ai quesiti

- LOTTO 1
- LOTTO 2
- LOTTO 3
- LOTTO 4
- LOTTO 5

3. Conclusioni



4. Allegato bis - aggiornamento -

-  Ulteriori referti fotografici LOTTO 1 (installazione su albero)
-  Ulteriori referti fotografici LOTTO 4 (opere abusive su stalla/magazzino)
-  Rilievo planimetrico LOTTO 4
-  Visure storiche per immobile aggiornate
-  Accesso a documenti amministrativi U.T.C. ed Agenzia Entrate anno 2022;
-  A.Q.E. LOTTO 5;

:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto **XXXXXXXXXXXXX**, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° **XXXXXXXXXXXXX** ed all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al **XXXXXXXXXXXXX**, con studio tecnico sito a **XXXXXXXXXXXXX**, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 214/2021 delle esecuzioni immobiliari al fine di aggiornare la consulenza espletata nella procedura esecutiva immobiliare R.G.N. 298/2018.

Nell'elaborato peritale si proporranno ulteriori informazioni inerenti i singoli lotti di vendita, evidenziandone gli aspetti che all'attualità vengono maggiormente attenzionati dagli uffici preposti. L'attività di informatizzazione e raccolta avvenuta negli anni scorsi, la messa a punto di nuovi protocolli, la focalizzazione su temi oggi nuovi, hanno apprezzabilmente modificato quella che potremmo chiamare "una rinnovata sensibilità" degli uffici preposti.

Si propone l'esempio in cui, successivamente alla esecuzione di semplici lavori di manutenzione ordinaria o ad essi assimilabili, risulterà necessario presentare una SCA (segnalazione certificata di abitabilità) che farà fede a:

- certificazioni sugli impianti installati;
- censimento degli impianti termici installati;
- calcoli termici inerenti il contenimento del consumo energetico dei fabbricati e attestazioni sui consumi energetici;
- certificato di collaudo statico dell'immobile;
- autorizzazioni allo scarico al suolo o in pubblica fognatura;
- ecc,

titoli che in passato hanno avuto tacito assenso, o comunque assentiti per effetto diretto dell'ottenimento della licenza edilizia (concessione edilizia/concessione sanatoria).

Pertanto tale elaborato in aggiornamento alla perizia già redatta sarà volto ad evidenziare gli impedimenti o fattori di complessità che ogni lotto di vendita porterà in seno, impossibilità di ottenere autorizzazioni o pareri favorevoli o eccessivi costi per il rilascio delle stesse autorizzazioni. (posto che alcuni oneri non sono determinabili a priori perché suscettibili di valutazione discrezionale da parte della P.A. chiamata ad esprimersi).

NOTA SUI CONSUMI ENERGETICI DEI FABBRICATI ENERGIVORI

In ultimo, in riferimento agli A.P.E., i certificati redatti dallo scrivente in seno alla relazione peritale precedentemente depositata, oggi non più in corso di validità, danno delle specifiche informazioni inerenti i consumi energetici dei fabbricati. La conoscenza di tale dato (consumo energetico del fabbricato) è condizione necessaria al fine di poter esprimere un qualsiasi giudizio di stima (in riferimento ai fabbricati energivori).

Non è possibile, in alcun caso, poter esprimere un giudizio di stima di un fabbricato senza conoscerne i consumi energetici in quanto, per assolvere alle esigenze legate alla produzione di acs, riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, lo stesso "fabbricato abitativo <tipo> esteso al lordo m²100 " alimentato da diverse fonti energetiche (biomasse, gas, energia elettrica, fonti rinnovabili), più o meno coibentato, avrà un costo di esercizio/gestione variabile da poche

centinaia di euro fino ad altre € 6.000 annue. L'analisi ripetuta per un fabbricato di pari volumetria destinato ad attività commerciale porta a risultati di calcolo implementati di un ordine di grandezza. La variazione delle classi energetiche, legata ai consumi del fabbricato, comporta una variazione sostanziale del valore dell'immobile stimato e, certamente, tale manchevolezza (mancanza di dati inerenti ai consumi energetici) non può essere considerato un vizio del giudizio di stima (ne tantomeno occulto in quanto prevedibile/calcolabile). Anche nel caso di fabbricati dotati di impianto termico, per i quali è necessario redigere un libretto di impianto termico propedeutico alla redazione dell'A.P.E., è sempre possibile determinare i consumi energetici (che individuano le Classi energetiche) attraverso la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica A.Q.E. . Tale documento, al pari dell'A.P.E., fornisce i dati sulle quote di energia rinnovabile e non rinnovabile, e viene trasmesso solo in U.T.C. (non vige obbligo di trasmissione al Catasto Energetico dei Fabbricati).

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in un'abitazione unifamiliare a sviluppata su un unico livello a piano terra censita in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 127 Particella 330 subalterno 1, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).

Catastalmente si ha:

- F. 127 – P.IIIa 330 sub. 1 pignorato per 1/1– Contrada Torre Cannata P.T. (ex P.IIIa 340 sub 1) in testa alla Ditta XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà quota 1/1–. Categoria A/3 abitazioni tipo economico, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale coperta 118 m². Confinante con :
 - Nord Ovest – P.IIIa 265 # (pertinenza di fabbricato);
 - Sud Ovest – P.IIIa 737 (terreno);
 - Sud – P.IIIa 355 (porzione di stradella);
 - Est / Nord_Est – Pubblica via.

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata. E' realizzato con una struttura portante in muratura, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati. Il tetto di copertura è realizzato a falde con sottotetto non abitabile adibito ad alloggio riserva idrica.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 101 circa, ed è dotata di una corte pertinenziale con sbocco sulla pubblica via. Internamente l'abitazione si trova in buono stato manutentivo. La pavimentazione è di seconda scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di calce e gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro semplice con persiana esterna. L'abitazione, dotata di impianto termico a biomassa (camino aperto e stufa in ghisa), gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate su ogni prospetto. L'impianto elettrico e di illuminazione è di buona fattura, ma obsoleto e non conforme agli attuali standard normativi e qualitativi.

Esternamente l'immobile, dotato di un camminamento lungo il perimetro coperto dall'aggetto del tetto di copertura a falde, è in buone condizioni e presenta rivestimenti integri.

L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le dimensioni delle porte interne risultano inadeguate.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente l'immobile è l'abitazione principale dell'esecutato.

Lo scrivente ha avanzato una richiesta di accesso a documenti amministrativi presso "Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa distretto di Modica" al fine di valutare l'esistenza di contratti di locazione in essere gravanti sui beni in oggetto. Si è proceduto effettuando ispezione sia sul Soggetto Esecutato che sulla compagna/convivente (XXXXXXXXXXXX che in passato figurava come locataria di taluni beni). Lo scrivente si riserva di integrare la suddetta documentazione appena resa disponibile dagli Uffici preposti.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica e presso l'Archivio Notarile, l'immobile è stato realizzato prima del 1967. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.

Il camminamento esterno, lungo uno dei quattro prospetti, si sviluppa sulla P.IIa 737 allo stesso foglio di mappa e, sullo stesso prospetto, gode di una piccola tettoia (che andrà rimossa).

Come da Atti di provenienza, la corte della P.IIa 330 sub. 1 è inficiata da una servitù passiva. Invero sulla corte, in adiacenza della Particella 355 lato Sud (stradella in testa Ditte Terze), insiste una stradella con autonomo accesso (che dovrà mantenere una larghezza minima di m 4,00) a servizio dei fondi retrostanti. A tal proposito si vedano gli stralci planimetrici redatti dallo scrivente. Esistono di fatto servitù legate alla presenza di palificazioni della rete elettrica/telecomunicazioni.

1. **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 27/07/2018 nn. 11428/7795 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 09/11/2021 nn. 18374/12423 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 30/06/2005 nn. 15389/6397 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01. Redatta da **XXXXXXXXXXXX** il 06/06/2005 Rep. 133063/119 per un totale di € 10.316,40. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIa 340 Sub 1 (attuale P.IIa 330 Sub 1) ed indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIa 353 (attualmente indicata al N.C.E.U. al F. 127 P.IIa 738 Sub. 1). A favore di **XXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

➤ **PROPRIETA'**

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1.

➤ **PASSAGGI DI PROPRIETA'**

- 10/09/2011 Ricongiungimento di usufrutto per morte di **XXXXXXXXXXXX**
- Trascrizione del 08/01/1987 ai nn. 284/261 atto di Donazione dell'11/12/1986 a rogito del Notaio **XXXXXXXXXXXX**, da Modica Rep. 4925/2006, Reg.to a Modica il 23.12.1986 n. 4638 Serie I. Immobile indicato al N.C.E.U. di Modica al F. 127 P.IIa 340 Sub 1 (attuale P.IIa 330/1). Immobile indicato al N.C.T. di Modica al F. 127 P.IIa 353 (ex P.IIa 30/b). A favore di **XXXXXXXXXXXX**, coniugato in regime legale della comunione dei beni, per il diritto di Nuda Proprietà. Contro **XXXXXXXXXXXX** coniugato in regime legale della comunione dei beni con **XXXXXXXXXXXX**. "Dichiara il donante che il superiore immobile è al medesimo pervenuto per l'atto di Vendita del 03.12.1966ricevuto dal Notaio **XXXXXXXXXXXX** da Modica, ivi registrato al n. 2467 e successiva edificazione eseguita con inizio lavori immediatamente e cioè nel mese di dicembre 1966 ed ultimazione degli stessi nel mese di marzo 1967, conferma altresì il donante **XXXXXXXXXXXX**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della L. 04/01/1968 n. 15, da me preventivamente ammonito sulle responsabilità penali di cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che il fabbricato oggi donato è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967".
- Trascrizione del 03.01.1967 nn. 194/186 presso i registri della conservatoria di Siracusa, Atto di Vendita del 03.12.1966 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** da Modica Rep. 16595/6222, Registrato il 20.12.1966 al n. 2467 Mod II Vol 97. Contro **XXXXXXXXXXXX**, Pozzallo 22.02.1930, e contro **XXXXXXXXXXXX**, Modica 14.10.1926, che "interviene tanto nel nome proprio quanto qual marito dotatario". Immobile sito nel comune di Modica, terreno in C/da Michelica esteso are 02.17.01 con casa rurale e cisterna (attuale porzione identificata al F. 127 P.IIa 330 Sub 1). Codesto immobile è pervenuto in parte ai venditori per atto di compravendita del 25.11.1961 redatto dallo stesso notaio e registrato al n. 1141, per cui resta escluso dalla vendita "piccolo vano rurale diruto ubicato a Nord (vicino all'albero del carrubo) rimasto al dante causa dei venditori, dott. **XXXXXXXXXXXX**, giusta riserva contenuta nel citato atto". E pervenuto in parte per atto dotale di **XXXXXXXXXXXX**

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** L'abitazione è stata realizzata prima del 1967, pertanto è da intendersi regolarmente edificata benché la planimetria in atti sia diversa dallo stato dei luoghi. Pertanto a corredo della presente si riporta il rilievo planimetrico.

A servizio dell'abitazione, sulla particella terreni 737, si estende un camminamento ed una tettoia in legno. Tale circostanza è stata possibile in quanto la P.Illa terreni 737 è in testa alla stessa Ditta.

In corrispondenza della tettoia esiste una cisterna a servizio del fabbricato in oggetto, asservita da opere di captazione in P.Illa 737.

Inoltre è stato installato un pergolato amovibile in struttura tubolare metallica, attualmente coperto con un telo ombreggiante, lungo il lato nord in aderenza ad altra Ditta.

Durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente è emersa la presenza di una installazione confacente in una casetta prefabbricata (casetta porta attrezzi/legnaia) posta su un albero ad oltre m 2 di quota rispetto al terreno. L'installazione, a carattere non hobbistico, è ancorata al vegetale tramite apposizione di travi in legno lamellare che fungono da basamento. E' accessibile per mezzo di una scala in legno ancorata in parte al suolo ed in parte all'albero, ed è stata dotata di corrente elettrica e di impianto TV.

Lo scrivente, a seguito della ricerca di specifiche normative in adozione al Genio Civile ed alla Soprintendenza BB.CC., ha comunque appurato che la predetta installazione è stata posta ad una distanza inadeguata dai confini ed ad un'altezza tale da generare delle servitù di veduta attive rispetto alla confinante P.Illa 265# in testa ad altra Ditta. Pertanto, l'installazione dovrà essere rimossa.

In questa sede, al fine di evitare l'insorgere di altre servitù, si ipotizza un progetto di divisione, in allegato alla presente, atto a traslare il confine di m 5,00 ed atto altresì a rimuovere la tettoia.

Il costo per la realizzazione delle ipotesi progettuali proposte è computato in € 15.500,00 da dividere in egual misura dalle Ditte in P.Illa 330 sub 1 e P.Illa 737. Tale somma è onnicomprensiva dei costi relativi alla pratica urbanistico/catastale, rimozione tettoia, pergolato, installazione, realizzazione del termine divisorio, smaltimento materiali di risulta, eliminazione del cancello che attualmente, lungo il confine lato nord, mette in comunicazione la pertinenza della P.Illa 330 sub 1 con il terreno in P.Illa 737.

L'impianto termico a servizio dell'abitazione non risulta censito in Catasto Impianti Termici e pertanto si prevede un costo pari ad € 300,00 per la regolarizzazione. (impianto non censito in CITE, la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile).

In ultimo si riporta che il fabbricato è privo di:

- certificato di abitabilità;
- certificazioni sugli impianti installati;
- censimento degli impianti termici installati;
- calcoli termici inerenti il contenimento del consumo energetico dei fabbricati e attestazioni sui consumi energetici;
- certificato di collaudo statico dell'immobile;

- autorizzazioni allo scarico al suolo o in pubblica fognatura;

g) **A.P.E. ///**

e) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** L'immobile è sito in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata. E' realizzato con una struttura portante in muratura, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati. Il tetto di copertura è realizzato a falde con sottotetto non abitabile adibito ad alloggio riserva idrica.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 101 circa (m² 120 al lordo dei pompagni), ed è dotata di una corte pertinenziale con sbocco sulla pubblica via. Internamente l'abitazione si trova in buono stato manutentivo. La pavimentazione realizzata con piastrelle ceramiche monocottura di seconda scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di calce e gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro semplice con persiana esterna. L'abitazione, dotata di impianto termico a biomassa (camino aperto e stufa in ghisa), mentre la produzione di acs è gestita da un boiler elettrico ad accumulo. Gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate su ogni prospetto. L'impianto elettrico e di illuminazione è di buona fattura così come i corpi illuminanti.

L'impianto idrico è servito da opere di captazione in P.IIa 737.

Gli impianti sopra descritti, conformi alle installazioni avvenute all'epoca di edificazione, non sono conformi agli attuali standard normativi e qualitativi.

Esternamente l'immobile, dotato di un camminamento lungo il perimetro coperto dall'aggetto del tetto di copertura a falde, è in buone condizioni e presenta rivestimenti murali ben integri.

E' ben connesso alle vie di comunicazione primarie e, per la posizione rispetto al centro città, non è servito da farmacie, luoghi di culto, supermercati, ecc.

L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le dimensioni delle porte interne risultano inadeguate.

L'immobile, data l'allocazione, non è allacciato alla pubblica fognatura. Pertanto si hanno scarichi al suolo che, secondo le indagini dello scrivente in base alle attuali normative di riferimento, sono sprovvisti di regolare autorizzazione.

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

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

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

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 1.200,00 €/m² di superficie lorda.

Pertanto si ha:

- Abitazione	$m^2 120 \times €/m^2 1.200,00 = € 120.000,00$
--------------	--

Sommano € 144.000,00 (dicasi euro
centoquarantaquattromila/00)

Il valore così determinato viene inizialmente decurtato di una cifra stimata pari ad € (15.500/2) per tenere conto delle opere urbanistico/catastali, € 300,00 per il censimento dell'impianto termico ed € 5.000,00 per la regolarizzazione degli scarichi al suolo.

€ 144.000,00 - € 7.750,00 - € 300,00 - € 5.000,00 = € 130.950,00

Il valore viene ulteriormente abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, il valore di stima ultimo sarà pari a:

€ 130.950,00 * 0,85 = € 111.307,50

approssimabile ad **€ 112.000,00** dicasi euro centododicimila/00 valore non soggetta ad IVA.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso diverse agenzie immobiliari e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.

j) Referti fotografici in allegato (All. 1).

LOTTO 2

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui in LOTTO 2 consta in uno stacco di terreno con entrostante abitazione unifamiliare distribuita su unico livello a piano terra, censita in N.C.T. del Comune di Modica al Foglio 127 Particella 737 e N.C.E.U. Foglio 127 P.Illa 738 subalterno 1, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).

Catastalmente si ha:

- N.C.T. -F. 127 – P.Illa 737 pignorato per 1/1–(ex P.Illa 353) in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1–. Qualità seminativo, Classe 3, Sup. Catastale 1.536 m²;
- N.C.E.U. -F. 127 – P.Illa 738 sub. 1 pignorato per 1/1– Strada Comunale Michelica Malvagia PT civico n°28 in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1–. Categoria A/3 abitazioni tipo economico, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale coperta 84 m².

La Particella 738 è inglobata dalla P.Illa 737. La P.Illa 737 è Confinante con :

- Nord– P.Illa 265 # (pertinenza di fabbricato);
- Sud Ovest – P.Illa 522 (terreno) e pertinenza della P.Illa 518;
- Sud – P.Illa 355 (porzione di stradella);
- Est / Nord_Est – P.Illa 330 sub. 1 (LOTTO 1).

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** L'immobile è sito in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata. E' realizzato con una struttura portante in muratura e tamponamenti in blocchi di calcare tenero. Il tetto di copertura in legno è realizzato a falde inclinate con intradosso in perlinato di pino e travi a vista.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 69 circa, ed è dotata di un terreno (P.Illa 737) di fatto ad essa pertinente. L'accesso è garantito da una stradella privata su P.Illa 330 Sub 1.

La pavimentazione è di seconda scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di calce, gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro semplice con persiana esterna. L'abitazione, dotata di impianto termico a PDC aria-aria solo nella zona giorno, gode di sufficienti rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate su ogni prospetto. L'impianto elettrico e di illuminazione è di buona fattura, ma obsoleto e non conforme agli attuali standard normativi e qualitativi.

Esternamente l'immobile, dotato di un camminamento lungo il perimetro, è in buone condizioni e presenta gli intonaci ben integri.

L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le dimensioni delle porte interne risultano inadeguate.

- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** E' stato possibile visionare il fabbricato grazie alla presenza dell'esecutato il quale era in possesso delle chiavi di accesso. Dagli accertamento svolti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate nell'anno 2019 emerse che nel corso degli anni addietro furono stipulati due contratti di locazione ad uso abitativo:

- Anno 2016, fra l'esecutato ed il Sig. **XXXXXXXXXXXXX**;
- Anno 2017 fra la compagna/convivente dell'esecutato Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX** ed il Sig. **XXXXXXXXXXXXX**.

I suddetti Contratti di locazione vengono allegati alla presente.

Lo scrivente, in seno alla redazione della relazione peritale in aggiornamento, ha avanzato una richiesta di accesso a documenti amministrativi presso "Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa distretto di Modica" al fine di valutare l'esistenza di contratti di locazione in essere gravanti sui beni in oggetto. Si è proceduto effettuando ispezione sia sul Soggetto Esecutato che sulla compagna/convivente (XXXXXXXXXXXX che in passato figurava come locataria di taluni beni). Lo scrivente si riserva di integrare la suddetta documentazione appena resa disponibile dagli Uffici preposti.

- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'**. Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica e da quanto riportato negli Atti di provenienza, l'immobile è stato edificato prima del 2 settembre 1967. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.

Durante il sopralluogo è emerso che il fabbricato è collegato alla rete elettrica nazionale tramite collegamento con il contatore elettrico dell'abitazione in LOTTO 1. La fornitura idrica avviene per mezzo di captazioni su P.Illa 737. Tale dotazione è a servizio anche dell'abitazione in LOTTO 1. Così come per il LOTTO 1, esiste una servitù passiva (su P.Illa 737) generata da una stradella interna atta a raggiungere il retrostante terreno. Come evincibile dagli Atti di provenienza detta stradella dovrà mantenere una larghezza minima di m 4,00.

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 27/07/2018 nn. 11428/7795 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.Ille 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.Illa 598 Sub 5; al F. 232 P.Illa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.Ille 737 – 522 – 524. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 09/11/2021 nn. 18374/12423 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.Ille 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.Illa 598 Sub 5; al F. 232 P.Illa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.Ille 737 – 522 – 524. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 30/06/2005 nn. 15389/6397 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01. Redatta da XXXXXXXXXXXXX

il 06/06/2005 Rep. 133063/119 per un totale di € 10.316,40. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.Illa 340 Sub 1 (attuale P.Illa 330 Sub 1) ed indicati al N.C.T. al F. 127 P.Illa 353 (attualmente indicata al N.C.E.U. al F. 127 P.Illa 738 Sub. 1). A favore di **XXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

➤ **PROPRIETA'**

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1.

➤ **PASSAGGI DI PROPRIETA'**

- 10/09/2011 Ricongiungimento di usufrutto per morte di **XXXXXXXXXXXX**
- Trascrizione del 08/01/1987 ai nn. 284/261 atto di Donazione dell'11/12/1986 a rogito del Notaio **XXXXXXXXXXXX**, da Modica Rep. 4925/2006, Reg.to a Modica il 23.12.1986 n. 4638 Serie I. Immobile indicato al N.C.E.U. di Modica al F. 127 P.Illa 340 Sub 1 (attuale P.Illa 330/1). Immobile indicato al N.C.T. di Modica al F. 127 P.Illa 353 (ex P.Illa 30/b – attuale P.Illa 738 Sub 1). A favore di **XXXXXXXXXXXX**, coniugato in regime legale della comunione dei beni, per il diritto di Nuda Proprietà. Contro **XXXXXXXXXXXX**, coniugato in regime legale della comunione dei beni con **XXXXXXXXXXXX**. “Dichiara il donante che il superiore immobile è al medesimo pervenuto per l'atto di Vendita del 03.12.1966 ricevuto dal Notaio **XXXXXXXXXXXX** da Modica, ivi registrato al n. 2467 e successiva edificazione eseguita con inizio lavori immediatamente e cioè nel mese di dicembre 1966 ed ultimazione degli stessi nel mese di marzo 1967, conferma altresì il donante **XXXXXXXXXXXX**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della L. 04/01/1968 n. 15, da me preventivamente ammonito sulle responsabilità penali di cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che il fabbricato oggi donato è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967”.
- Trascrizione del 03.01.1967 nn. 194/186 presso i registri della conservatoria di Siracusa, Atto di Vendita del 03.12.1966 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** da Modica Rep. 16595/6222, Registrato il 20.12.1966 al n. 2467 Mod II Vol 97. Contro **XXXXXXXXXXXX**, Pozzallo 22.02.1930, e contro **XXXXXXXXXXXX**, Modica 14.10.1926, che “interviene tanto nel nome proprio quanto qual marito dotatario”. Immobile sito nel comune di Modica, terreno in C/da Michelica esteso are 02.17.01 con casa rurale e cisterna (attuale porzione è stata identificata al F. 127 P.Illa 737 Sub 1). Codesto immobile è pervenuto in parte ai venditori per atto di compravendita del 25.11.1961 redatto dallo stesso notaio e registrato al n. 1141, per cui resta escluso dalla vendita “piccolo vano rurale diruto ubicato a Nord (vicino all'albero del carrubo) rimasto al dante causa dei venditori, dott. **XXXXXXXXXXXX**, giusta riserva contenuta nel citato atto”. E pervenuto in parte per atto dotale di **XXXXXXXXXXXX** del 14.03.1953 notaio **XXXXXXXXXXXX**, Reg. al n. 1274.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA**. L'abitazione è stata realizzata prima del 2 settembre 1967, pertanto è da intendersi regolarmente edificata benché la planimetria in atti sia diversa dallo stato dei luoghi. Pertanto a corredo della presente si riporta il rilievo planimetrico.

Così come descritto per il LOTTO 1, in questa sede, al fine di evitare l'insorgere di altre servitù, si ipotizza un progetto di divisione, in allegato alla presente, atto a traslare il confine (fra la P.Illa 330 sub 1 ed il terreno Particella 737) di m 5,00.

Il costo per la realizzazione delle ipotesi progettuali proposte è computato in € 15.000,00 da dividere in egual misura dalle Ditte in P.Illa 330 sub 1 e P.Illa 737. Tale somma è omnicomprendiva dei costi relativi alla pratica urbanistico/catastale, rimozione tettoia, realizzazione del termine divisorio, smaltimento materiali di risulta, eliminazione del cancello che attualmente, lungo il confine lato nord, mette in comunicazione la pertinenza della P.Illa 330 sub 1 con il terreno in P.Illa 737.

L'impianto termico a servizio dell'abitazione non risulta censito in Catasto Impianti Termici e pertanto si prevede un costo pari ad € 300,00 per la regolarizzazione. (impianto non censito in CITE, la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile).

In ultimo si riporta che il fabbricato è privo di:

- certificato di abitabilità;
- certificazioni sugli impianti installati;
- censimento degli impianti termici installati;
- calcoli termici inerenti il contenimento del consumo energetico dei fabbricati e attestazioni sui consumi energetici;
- certificato di collaudo statico dell'immobile;
- autorizzazioni allo scarico al suolo o in pubblica fognatura;

g) **A.P.E. e C.D.U.**.. ////

e) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile è sito in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata. E' realizzato con una struttura portante in muratura e tamponamenti in blocchi di calcare tenero. Il tetto di copertura in legno è realizzato a falde inclinate con intradosso in perlinato di pino con travi a vista ed estradosso con tegole.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 69 circa (lorda m² 84) , ed è dotata di un terreno (P.Illa 737) di fatto ad essa pertinente. L'accesso è garantito da una stradella privata su P.Illa 330 Sub 1.

La pavimentazione è di seconda scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di calce, gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro semplice con persiana esterna. L'abitazione è dotata di impianto termico a PDC aria-aria solo nella zona giorno, mentre la produzione di acs è garantita da un boiler elettrico ad accumulo allocato nel bagno. Gode di sufficienti rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate su ogni prospetto. L'impianto elettrico e di illuminazione è di buona fattura, ma obsoleto e non conforme agli attuali standard normativi e qualitativi.

Esternamente l'immobile, dotato di un camminamento lungo il perimetro, è in buone condizioni e presenta gli intonaci integri.

E' ben connesso alle vie di comunicazione primarie e, per la posizione rispetto al centro città, non è servito da farmacie, luoghi di culto, supermercati, ecc.

L'immobile, data l'allocazione, non è allacciato alla pubblica fognatura. Pertanto si hanno scarichi al suolo che, secondo le indagini dello scrivente in base alle attuali normative di riferimento, sono sprovvisti di regolare autorizzazione.

L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le dimensioni delle porte interne risultano inadeguate. Inoltre, come evincibile dal rilievo planimetrico, l'abitazione internamente riporta tre gradini in quanto la zona notte ha un piano di calpestio a +0,45 cm dal piano di calpestio della zona giorno.

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

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

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 1.000,00 €/m² di superficie lorda in considerazione della presenza della P.IIa 737 terreni che di fatto è pertinenza dell'abitazione.

Pertanto si ha:

- Abitazione e terreno m² 84 X €/m² 1.000,00= € 84.000,00

Sommano € 84.000,00 (dicasi euro ottantaquattromila/00)

Il valore così determinato viene inizialmente decurtato di una cifra stimata pari ad € (15.000/2) per tenere conto delle opere urbanistico/catastali, € 300,00 per il censimento dell'impianto termico ed € 5.000,00 per la regolarizzazione degli scarichi al suolo.

€ 84.000 - € 7.500,00 - € 300,00 - € 5.000,00 = € 71.200,00

Il valore viene ulteriormente abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, il valore di stima ultimo sarà pari a:

€ 71.200,00 * 0,85 = € 60.520,00

approssimabile ad € 61.000,00 dicasi euro sessantunomila/00 valore non soggetta ad IVA.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree simili, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso diverse agenzie immobiliari e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "*forbice valori*" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 2).



LOTTO 3

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui in LOTTO 3 consta in un'abitazione unifamiliare facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, censita in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 126 Particella 598 sub. 5, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Catastalmente si ha:
- F. 126 – P.IIa 598 sub. 5 pignorato per 1/1–in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1. Categoria A/3 abitazione economiche, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale coperta 81 m²;

La P.IIa 598 sub 5 è confinante con :

- Nord– P.IIa 112 (terreno);
- Ovest – P.II3 330 e 331;
- Sud – P.IIa 595 (fabbricato);
- Est – P.IIa 598 sub 4.

NOTA: Nella trascrizione dell'Atto di Pignoramento è stata inserita la P.IIa 87 (stradella privata di accesso al piccolo agglomerato residenziale) allo stesso Foglio di Mappa – pignoramento errato. Di tale circostanza se ne da atto nella Relazione Notarile.

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Abitazione sita in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata – Vanella 97 n°8 piano terra. E' porzione di un intero fabbricato realizzato con una struttura portante in muratura e tamponamenti in blocchi di roccia calcarea. Il tetto di copertura in legno è realizzato a falde inclinate. Nella zona giorno l'intradosso delle falde è rifinito con perlinato di pino e travi a vista. Nella zona notte e servizi è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso con corpi illuminanti incassati. L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 57 circa (catastalmente lorda m² 81), ed è dotata di una corte pertinenziale d'ingresso con sbocco sulla stradella privata (Vanella 97) in Particella 87 dello stesso foglio di Mappa. Internamente l'abitazione si trova in buono stato manutentivo. La pavimentazione è di prima scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di calce e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro semplice con persiana esterna. L'abitazione, dotata di impianto termico a PDC aria-aria nella sola zona giorno, gode di sufficienti rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate sul cortile esposto a sud. L'impianto elettrico e di illuminazione è di buona fattura, ma obsoleto e non conforme agli attuali standard normativi e qualitativi. Esternamente l'immobile è in condizioni sufficienti. L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le dimensioni delle porte interne risultano inadeguate.
- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla luce degli accertamenti presso l'agenzia delle Entrate ed a quanto accertato in sede di sopralluogo svolto nell'anno 2019, l'abitazione era condotta in locazione dalla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX**, ma ad oggi tale contratto non risulta rinnovato. Precedentemente la Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX**, così come l'esecutato, avevano stipulato altri contratti con diverso Soggetto. I predetti Contratti di locazione vengono riportati in ALLEGATO 2.

Lo scrivente, in seno alla redazione della relazione peritale in aggiornamento, ha avanzato una richiesta di accesso a documenti amministrativi presso "Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa distretto di Modica" al fine di valutare l'esistenza di contratti di locazione in essere gravanti sui beni in oggetto. Si è proceduto effettuando ispezione sia sul Soggetto Esecutato che sulla compagna/convivente (XXXXXXXXXXXX che in passato figurava come locataria di taluni beni). Lo scrivente si riserva di integrare la suddetta documentazione appena resa disponibile dagli Uffici preposti.

- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'**. Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica, l'immobile è stato originariamente realizzato in data antecedente il 1940. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.

Dagli accertamenti svolti è emerso che porzione del corpo di fabbrica (attuali P.IIe 598 sub 4 sub 5) ha subito delle modifiche. Dall'Estratto di Mappa risulta il cortile lato sud è pertinenza di entrambe le Particelle. Invero l'accesso alla P.IIa 598 sub. 4 avveniva dalla corte comune. Tale accertamento è stato esteso ad entrambe le P.IIe ed è stato avvalorato dalle Planimetrie Catastali che se pur difformi, dimostrano che la corte era un tempo comune. Oggi l'accesso alle singole unità immobiliari è autonomo e, grazie all'apposizione di un termine divisorio nella corte, non vi sono di fatto servitù di passaggio. A servizio dell'abitazione è presente un serbatoio per la dotazione idrica allocato sulla tettoia in P.IIa 598 sub. 4.

Inoltre si riportano:

- Trascrizione del 12/08/2013 nn. 11442/7878 Atto di Divisione, redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXX di Modica il 23/07/2013 Rep. 87432/29021. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 4 ed al N.C.T. al F. 126 P.IIa 594. Unità negoziale n. 2: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 5 e F. 175 P.IIa 1241 Sub 5. A favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. A Favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Sezione D – Ulteriori Informazioni: “Restò in comune fra i condividendo la cisterna cavata sull'asse del confine delle mappe 598/4 e 598/5 rispettivamente adottate, precisando che il collo della cisterna ricade sulla proprietà adottata da XXXXXXXXXXXXX, pertanto il signor XXXXXXXXXXXXX avrà diritto di prelevare ed edurre allocando l'impianto di sollevamento dal lato di sua proprietà, l'acqua dalla detta cisterna, fino al fabbricato di sua proprietà ed avrà diritto di accedere alla proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX al collo della cisterna. Precisando inoltre che nel muro di divisione fra il cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXXX ed il cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXXX è lasciata libera una piccola finestra di circa venticinque centimetri per venticinque da terra, che serve allo smaltimento della acqua piovane, dal cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXXX al cortile di XXXXXXXXXXXXX. Fu compresa la quota pari a tre dodicesimi (per come già in ditta agli stessi), della vanella comune estesa nello intero are tre (are 3.00) particella 117. Si rileva un errore nell'atto, in quanto la vanella comune

dovrebbe essere identificata al N.C.T. al F. 126 P.IIa 87 e non alla P.IIa 117.

- Trascrizione del 11/04/2012 ai nn. 5979/4320 atto di Rettifica catastale del 12/03/2012 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Modica Rep. 85772/28180 Reg.to a Modica il 10.04.2012 n. 1513 Serie IT. Unità negoziale n. 1: immobili siti al N.C.E.U. ed indicati al F. 126 P.IIa 598 Sub 3. Unità negoziale n. 2: immobili siti al N.C.E.U. ed indicati al F. 126 P.IIa 595 Sub 2. Soggetti a favore: **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Soggetti contro: Soggetti a favore: **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Ulteriori informazioni: “(...) entrambi i fabbricati oggetto del presente atto sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967” con planimetria depositata in catasto il 19/12/2011 prot. 258391. (...) “ I comparenti espressamente dichiarano che il contenuto del presente atto non costituisce novazione dei titoli citati in premessa, che restano confermati in ogni loro clausola, e che di conseguenza col presente atto si è voluta semplicemente effettuare una necessaria rettifica catastale, attribuendo a ciascuno degli aventi diritto la titolarità dei mappali descritti, per come dai medesimi posseduti sul posto”.
- Trascrizione del 10/10/1950 ai nn. 14941/13612 presso la Conservatoria dei RR.II. Di Siracusa. Donazione del 01/10/1950 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Modica, registrato a Modica il 09.10.1950 n 420 Mod. I Vol 188. Contro **XXXXXXXXXXXX** maritata **XXXXXXXXXXXX** che “in conto di anticipata successione, e per l'eventuale esubero del suo disponibile, previa la espressa riserva dell'usufrutto durante sua vita e del diritto di disporre di tale usufrutto, per atto di ultima volontà a favore del di lei marito **██████████** **██████████** fu **██████████** se le dovesse sopravvivere”. L'atto citato contiene la donazione a favore dei “di lei figli germani **XXXXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXXXX** ed alle di lei nipoti *ese filia* germane **XXXXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXXXX**, i quali tutti con grato animo in donazione accettano i seguenti appezzamenti e comodità”. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1. Unità negoziale: F. 126 P.IIa 82 frazionata a, P.IIa 81 frazionata b. Ulteriori informazioni: nella descrizione della quota spettante il Sig. **XXXXXXXXXXXX** si fa riferimento dell'accesso alla sua porzione attraverso “vanella comune”. Si rileva che in questo atto non è specificato Foglio e particella della Vanella comune, lo scrivente presume trattasi della P.IIa 87 e non della P.IIa 117 come erroneamente indicato nell'atto di Divisione trascritto il 12/08/2013 ai nn. 11442/7878.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 27/07/2018 nn. 11428/7795 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di

1/1. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 09/11/2021 nn. 18374/12423 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ **ISCRIZIONI**

- Non risultano iscrizioni pregiudizievoli.

➤ **PROPRIETA':**

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1 relativamente al Fabbricato individuato al F. 126 P.IIa 598 Sub 5.

N.B.

Relativamente al F. 126 P.IIa 87 il sig. **XXXXXXXXXXXX** è comproprietario per quota non definibile in quanto trattasi di vanella comune che da accesso anche alle proprietà dell'esecutato. I comproprietari e le quote degli stessi non sono identificabili né da visura catastale, né attraverso ispezione condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Archivio Notarile di Modica, in quanto, negli atti dallo scrivente visionati, la stessa particella veniva definita come “vanella comune” senza altra indicazione. Si rileva che l'unica indicazione della particella definita come “vanella comune” sta nell'atto di Divisione trascritto il 12/08/2013 ai nn. 11442/7878 nella quale viene indicato erroneamente un appezzamento, identificato come al N.C.T. al F. 126 P.IIa 87.

➤ **PASSAGGI DI PROPRIETA'**

- Trascrizione del 12/08/2013 nn. 11442/7878 Atto di Divisione, redatto dal Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Modica il 23/07/2013 Rep. 87432/29021. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 4 ed al N.C.T. al F. 126 P.IIa 594. Unità negoziale n. 2: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 5 e F. 175 P.IIa 1241 Sub 5. A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. A Favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Sezione D – Ulteriori Informazioni: “Restò in comune fra i condidenti la cisterna cavata sull'asse del confine delle mappe 598/4 e 598/5 rispettivamente adottate, precisando che il collo della cisterna ricade sulla proprietà adottata da **XXXXXXXXXXXX**, pertanto il signor **XXXXXXXXXXXX** avrà diritto di prelevare ed edurre allocando l'impianto di sollevamento dal lato di sua proprietà, l'acqua

dalla detta cisterna, fino al fabbricato di sua proprietà ed avrà diritto di accedere alla proprietà del Sig. **XXXXXXXXXXXX** al collo della cisterna. Precisando inoltre che nel muro di divisione fra il cortile di proprietà di **XXXXXXXXXXXX** ed il cortile di proprietà di **XXXXXXXXXXXX** è lasciata libera una piccola finestra di circa venticinque centimetri per venticinque da terra, che serve allo smaltimento della acqua piovane, dal cortile di proprietà di **XXXXXXXXXXXX** al cortile di **XXXXXXXXXXXX**. Fu compresa la quota pari a tre dodicesimi (per come già in ditta agli stessi), della vanella comune estesa nello intero are tre (are 3.00) particella 117". Si rileva che la Vanella comune indicata al presente atto non è la P.Ila 117 ma la P.Ila 87.

- Trascrizione del 11/04/2012 ai nn. 5979/4320 atto di Rettifica catastale del 12/03/2012 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Modica Rep. 85772/28180 Reg.to a Modica il 10.04.2012 n. 1513 Serie IT. Unità negoziale n. 1: immobili siti al N.C.E.U. ed indicati al F. 126 P.Ila 598 Sub 3. Unità negoziale n. 2: immobili siti al N.C.E.U. ed indicati al F. 126 P.Ila 595 Sub 2. Soggetti a favore: **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Soggetti contro: Soggetti a favore: **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Ulteriori informazioni: "(...) entrambi i fabbricati oggetto del presente atto sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967" (...) " I comparenti espressamente dichiarano che il contenuto del presente atto non costituisce novazione dei titoli citati in premessa, che restano confermati in ogni loro clausola, e che di conseguenza col presente atto si è voluta semplicemente effettuare una necessaria rettifica catastale, attribuendo a ciascuno degli aventi diritto la titolarità dei mappali descritti, per come dai medesimi posseduti sul posto".
- Trascrizione del 10/10/1950 ai nn. 14941/13612 presso la Conservatoria dei RR.II. Di Siracusa. Donazione del 01/10/1950 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Modica, registrato a Modica il 09.10.1950 n 420 Mod. I Vol 188. Contro **XXXXXXXXXXXX** maritata **XXXXXXXXXXXX** che "in conto di anticipata successione, e per l'eventuale esubero del suo disponibile, previa la espressa riserva dell'usufrutto durante sua vita e del diritto di disporre di tale usufrutto, per atto di ultima volontà a favore del di lei marito **XXXXXXXXXXXX** fu **XXXXXXXXXXXX**, se le dovesse sopravvivere". L'atto citato contiene la donazione a favore dei "di lei figli germani **XXXXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXXXX** ed alle di lei nipoti *ese filia* germane **XXXXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXXXX**, i quali tutti con grato animo in donazione accettano i seguenti appezzamenti e comodità". A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1. Unità negoziale: F. 126 P.Ila 82 frazionata a, P.Ila 81 frazionata b. Ulteriori informazioni: nella descrizione della quota spettante il Sig. **XXXXXXXXXXXX** si fa riferimento dell'accesso alla sua porzione attraverso "vanella comune". Si rileva che in questo atto non è specificato Foglio e particella della Vanella comune, lo scrivente presume trattasi della P.Ila 87 e non della P.Ila 117 come indicato nell'atto di Divisione trascritto il 12/08/2013 ai nn. 11442/7878.
- Pervenuti alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, per l'atto 23/10/1924 del Notar **XXXXXXXXXXXX**, Reg. al n. 553.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** L'abitazione è stata realizzata prima del 1967, pertanto è da intendersi regolarmente edificata benché la planimetria in atti sia diversa dallo stato dei luoghi. Pertanto

a corredo della presente si riporta il rilievo planimetrico. Come riportato al PUNTO d), porzione del corpo di fabbrica (attuali P.lle 598 sub 4 sub 5) ha subito delle modifiche. Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale, compreso la regolarizzazione degli scarichi al suolo, la rimozione di una piccola tettoia in legno realizzata abusivamente nella corte, in questa sede si computa un costo pari ad € 5.000,00.

L'impianto termico a servizio dell'abitazione non risulta censito in Catasto Impianti Termici e pertanto si prevede un costo pari ad € 300,00 per la regolarizzazione. (impianto non censito in CITE, la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile).

In ultimo si riporta che l'abitazione, facente parte di un unico fabbricato realizzato in muratura, è priva di:

- certificato di abitabilità;
- certificazioni sugli impianti installati;
- censimento degli impianti termici installati;
- calcoli termici inerenti il contenimento del consumo energetico dei fabbricati e attestazioni sui consumi energetici;
- certificato di collaudo statico dell'immobile;
- autorizzazioni allo scarico al suolo o in pubblica fognatura;

g) **A.P.E. ////**

e) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** L'abitazione è sita in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata – Vanella 97 n°8 piano terra. E' realizzata con una struttura portante in muratura e tamponamenti in blocchi di roccia calcarea. Il tetto di copertura in legno è realizzato a falde inclinate. Nella zona giorno l'intradosso delle falde è rifinito con perlinato di pino e travi a vista. Nella zona notte e servizi è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso con corpi illuminanti incassati.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 57 circa (catastalmente lorda m² 81), ed è dotata di una corte pertinenziale d'ingresso con sbocco sulla stradella privata (Vanella 97) in Particella 87 dello stesso foglio di Mappa. Dalla corte si accede poi ad un piccolo ripostiglio. Internamente l'abitazione si trova in buono stato manutentivo. La pavimentazione è di prima scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di calce e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro con persiana esterna. L'impianto elettrico e di illuminazione, con corpi illuminanti incassati e non di nuova realizzazione, è di buona fattura, ma obsoleto e non conforme agli attuali standard normativi e qualitativi.

L'abitazione, dotata di impianto termico a PDC aria-aria nella sola zona giorno, gode di sufficienti rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate sul cortile esposto a sud. La produzione di acs è demandata ad un boiler elettrico ad accumulo allocato nel bagno/lavanderia.

Nella zona giorno, tramite tramezzatura in cartongesso, è stato ricavato un angolo cottura.

ASTALEGALE.NET

L'immobile risulta non fruibile da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in quanto presenta barriere architettoniche descrivibili nel gradino d'ingresso, nella inadeguatezza delle dotazioni impiantistiche e dei servizi igienici.

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

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

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 600 €/m² di superficie lorda. Pertanto si ha:

$$\text{- Abitazione} \quad \text{m}^2 81 \times \text{€}/\text{m}^2 \quad 600 = \text{€ } 62.400,00$$

Sommano € 48.600,00 (dicasi euro quarantottomilaseicento/00)

Il valore così determinato viene inizialmente decurtato di una cifra stimata pari ad € 5.300,00 per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazioni opportune.

$$\text{€ } 48.600,00 - \text{€ } 5.300,00 = \text{€ } 43.300,00$$

Il valore viene ulteriormente abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, il valore di stima ultimo sarà pari a:

$$\text{€ } 43.300 * 0,85 = \text{€ } 36.805,00$$

approssimabile ad **€ 37.000,00** dicasi euro trentasettemila/00 valore non soggetta ad IVA.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso diverse agenzie immobiliari e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 3).



LOTTO 4

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** I beni di cui in LOTTO 4 constano in due stacchi di terreno contigui con entrostante fabbricato, censiti in N.C.T. del Comune di Modica al Foglio di Mappa 127 Particelle 522 e 524 e N.C.E.U. dello stesso Foglio di Mappa in Particella 518 Subalterno 4, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).

Catastalmente si ha:

- F. 127 – P.Illa 522 pignorato per 1/1–in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1. Qualità seminativo, Classe 3, Sup. Catastale 2.015 m²; (P.Illa proveniente dalla soppressione della originaria P.Illa 517);
- F. 127 – P.Illa 524 pignorato per 1/1–in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1. Qualità seminativo, Classe 3, Sup. Catastale 3.488 m²; (P.Illa proveniente dalla soppressione della originaria P.Illa 517);
- F. 127 – P.Illa 518 Sub. 4 pignorato per 1/1–in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1. Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 54 m², Sup. Catastale 64 m²; (P.Illa proveniente dalla soppressione della originaria P.Illa 518 subalterno 3);

La P.Illa 522 è confinante con :

- Nord– P.Illa 523 (terreno con termine divisorio mancante) e con stalla in P.Illa 518;
- Sud/Ovest – P.Illa terreni 525 (lenza con termine divisorio mancante) e P.Illa terreni 524(stacco contiguo senza termine divisorio);
- Sud – P.Ille 37 e 337 (terreni);
- Est – P.Illa 737 (terreni).

La P.Illa 524 è confinante con :

- Nord– P.Illa terreni 525 (lenza con termine divisorio mancante);
- Sud/Ovest – P.Illa 287 (terreno);
- Sud – P.Ille 37 (terreno);
- Est – P.Illa 522 (terreni).

La P.Illa 518 è confinante con :

- Nord– P.Illa 518 sub. 5;
- Sud/Ovest – P.Illa 522 (terreno);
- Est – P.Illa 737 (terreni).

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Beni siti in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata - Michelica Malvagia. I terreni, il cui strato superficiale a vista si presenta bruno e di buona struttura, sono pianeggianti o con pendenze minime. La stalla a servizio dei fondi (originariamente realizzata con una struttura portante in cemento armato gettato in opera, tompagni in blocchi di tufo e copertura con lastre in fibrocemento ondulate su struttura realizzata con travi reticolari in ferro), è stata soppalcata e sono stati realizzati un piano terra ad uso abitativo ed un sottotetto autonomamente accessibile. Gli infissi sono realizzati in alluminio e vetrocamera, le finiture interne sono realizzate in malta di gesso e le finiture esterne in intonaco di cemento e coloritura. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle ceramiche, mentre esternamente con battuto di cemento.

Il fondo con entrostante fabbricato è accessibile da una stradella privata su P.Illa 737 e su pertinenza della P.Illa 330 Sub. 1 come dettato dagli Atti di provenienza (si riporta altresì che la larghezza della stradella non dovrà essere inferiore a m 4,00).

I beni risultano non fruibili da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in gli stacchi di terreno non presentano passetti o camminamenti ed il fabbricato presenta delle barriere architettoniche descrivibili nella presenza delle scale d'accesso (sia a piano terra che nel sottotetto) e nella inadeguatezza delle dotazioni impiantistiche.

STATO DI POSSESSO DEL BENE. Attualmente il bene è nel possesso della Proprietà La quale ha permesso l'accesso ed il rilievo del fabbricato.

Lo scrivente , in seno alla redazione della relazione peritale in aggiornamento, ha avanzato una richiesta di accesso a documenti amministrativi presso "Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa distretto di Modica" al fine di valutare l'esistenza di contratti di locazione in essere gravanti sui beni in oggetto. Si è proceduto effettuando ispezione sia sul Soggetto Esecutato che sulla compagna/convivente (XXXXXXXXXXXXX che in passato figurava come locataria di taluni beni). Lo scrivente si riserva di integrare la suddetta documentazione appena resa disponibile dagli Uffici preposti.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica, la stalla è stata edificata abusivamente e successivamente sanata con C.E. in Sanatoria n°385 prot.n. 1226/OR del 27/12/1989. Si rimanda al punto f) per una dettagliata argomentazione sulla regolarità edilizia.

Nei terreni in oggetto, così come da C.E. in Sanatoria, rimane il vincolo di superficie per le cubature asseverate come di seguito indicato:

- Trascrizione del 01/02/1990 nn. 1641/1428 Atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXX di Modica (RG) il 12/01/1990 Rep. 23412. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.T. al F. 127 P.Illa 30 (attuale Fabbricato F. 127 P.Illa 518/4) e P.Illa 103. A favore di Comune di Modica (00175500883). Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale. Quadro D: Il concessionario si è obbligato a vincolare il suolo di cui al foglio catastale 127 p.Illa frazionata 30 (ex 30/a) e p.Illa frazionata 103 (ex 103/a) per la volumetria autorizzata di mc 432,28 per i complessi produttivi aziendali definiti in funzione delle esigenze dell'azienda e alla destinazione d'uso per come previsto in progetto. Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Notarile di Modica visionato il Repertorio degli atti tra vivi del Notaio al n. progressivo 23412 del 12.01.1990, parti XXXXXXXXXXXXX, all'indicazione sommaria dell'oggetto o contenuto dell'atto il notaio Giuseppe Terranova scrive: "Io Notaio autentico la firma del componente sulla concessione edilizia n. 385 rilasciata il 23/12/1989 del comune di Modica".

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 27/07/2018 nn. 11428/7795 Verbale di Pignoramento Immobili redatto

dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIle 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIla 598 Sub 5; al F. 232 P.IIla 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIle 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 09/11/2021 nn. 18374/12423 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIle 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIla 598 Sub 5; al F. 232 P.IIla 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIle 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ ISCRIZIONI

- Non risultano Iscrizioni pregiudizievoli.

➤ PROPRIETA'

- **XXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1

➤ PASSAGGI DI PROPRIETA'

- Trascrizione 01/06/2012 ai nn. 8994/6453 Successione giusta den. n. 109 Vol. 9990 U.R. Di Modica in morte di **XXXXXXXXXXXXX** deceduto il 10/09/2011. Unità negoziale n. 1: immobili indicati al N.C.E.U. F. 126 P.IIla 598 Sub 1 – 595 Sub. 2 – 598 Sub. 2 ed indicati al N.C.T. al F. 126 P.IIla 594. Unità negoziale n. 2: immobili indicati al N.C.T. al F. 126 P.IIla 117. Unità negoziale n. 3: immobili indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIla 518 Sub 5. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIla 103 – 523 – 525. Unità negoziale n. 4: immobili indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIla 518 Sub 4; e al N.C.T. al F. 127 P.IIla 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. A favore di **XXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Sezione D – Ulteriori informazioni: 01 figlio 02 figlio testamento per Notaio **XXXXXXXXXXXXX** pubblicato il 14/10/2011 e registrato a Modica il 08/11/2011 al n. 5233.
- Trascrizione del 09/11/2011 ai nn. 19315/12760 Verbale di pubblicazione testamento olografo del 14/10/2011 a rogito del Notaio **XXXXXXXXXXXXX** di Modica Rep. 85013/27791. Unità negoziale n. 1: immobili indicati al N.C.T. al F. 126 P.IIle 207 – 208 – 235. Unità negoziale n. 2: immobili indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIla 518 Sub. 2 ed indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIle 103 – 523 – 525. Unità negoziale n. 3: immobili

indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIa 518 Sub. 1 (fabbricato in corso di costruzione), ed indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene Personale; relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale. A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- 10/09/2011 Ricongiungimento di usufrutto per morte di **XXXXXXXXXXXX**
- Trascrizione del 08/01/1987 ai nn. 284/261 atto di Donazione dell'11/12/1986 a rogito del Notaio **XXXXXXXXXXXX**, da Modica Rep. 4925/2006, Reg.to a Modica il 23.12.1986 n. 4638 Serie I. Immobile indicato al N.C.E.U. di Modica al F. 127 P.IIa 340 Sub 1 (attuale P.IIa 330/1). Immobile indicato al N.C.T. di Modica al F. 127 P.IIa 353 (ex P.IIa 30/b – attuale P.IIa 524 - 522). A favore di **XXXXXXXXXXXX**, coniugato in regime legale della comunione dei beni, per il diritto di Nuda Proprietà. Contro **XXXXXXXXXXXX**, coniugato in regime legale della comunione dei beni con **XXXXXXXXXXXX**. “Dichiara il donante che il superiore immobile è al medesimo pervenuto per l'atto di Vendita del 03.12.1966 ricevuto dal Notaio **XXXXXXXXXXXX** da Modica, ivi registrato al n. 2467 e successiva edificazione eseguita con inizio lavori immediatamente e cioè nel mese di dicembre 1966 ed ultimazione degli stessi nel mese di marzo 1967, conferma altresì il donante **XXXXXXXXXXXX**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della L. 04/01/1968 n. 15, da me preventivamente ammonito sulle responsabilità penali di cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che il fabbricato oggi donato è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967”.
- Trascrizione del 03.01.1967 nn. 194/186 presso i registri della conservatoria di Siracusa, Atto di Vendita del 03.12.1966 a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXX** da Modica Rep. 16595/6222, Registrato il 20.12.1966 al n. 2467 Mod II Vol 97. Contro **XXXXXXXXXXXX**, Pozzallo 22.02.1930, e contro **XXXXXXXXXXXX**, Modica 14.10.1926, che “interviene tanto nel nome proprio quanto qual marito dotatario”. Immobile sito nel comune di Modica, terreno in C/da Michelica esteso are 02.17.01 con casa rurale e cisterna (attuale porzione è stata identificata al F. 127 P.IIe 518 Sub 4 – 522 – 524). Codesto immobile è pervenuto in parte ai venditori per atto di compravendita del 25.11.1961 redatto dallo stesso notaio e registrato al n. 1141, per cui resta escluso dalla vendita “piccolo vano rurale diruto ubicato a Nord (vicino all'albero del carrubo) rimasto al dante causa dei venditori, dott. **XXXXXXXXXXXX**, giusta riserva contenuta nel citato atto”. E pervenuto in parte per atto dotale di **XXXXXXXXXXXX** del 14.03.1953 notaio **XXXXXXXXXXXX**, Reg. al n. 1274.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica, la stalla è stata edificata abusivamente negli anni '80. A seguito di DENUNCIA PER OPERE ABUSIVE della Polizia Edilizia il Sig. **XXXXXXXXXXXX** (padre dell'esecutato) ha provveduto a sanare le opere ottenendo la C.E. in Sanatoria n°385 prot.n. 1226/OR del 27/12/1989.

Ciò non di meno, successivamente all'ottenimento del titolo concessorio, la ditta cronologicamente ha realizzato le seguenti opere in assenza di titoli autorizzativi/concessori:

- ampliato la stalla;
- sopralcato il primo corpo di fabbrica;
- realizzato un'abitazione a piano terra,

Le opere di ampliamento, realizzate in cemento armato gettato in opera, non sono oggi sanabili, così come non è possibile regolarizzare l'abitazione ed il sottotetto. In questa sede si prevede la messa in pristino dei luoghi con aggravio di costi computabili in € 20.000,00 (demolizioni e smaltimento). Per una migliore descrizione dello stato dei luoghi si rimanda agli elaborati grafici prodotti dallo scrivente e riportati in ALLEGATO QUATTRO.

g) **C.D.U.** ////.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Beni siti in un'area periferica di Modica, in Contrada Torre Cannata - Michelica Malvagia.

I terreni, il cui strato superficiale a vista si presenta bruno e ricco di sostanza organica, presentano altresì buona struttura granulometrica e sono pianeggianti, o con pendenze minime che ne permettono la piena lavorabilità. Durante il sopralluogo si presentavano incolti, non scerbati e privi di alberature. Si evidenzia come il termine divisorio fra le due particelle sia mancante, così come il termine divisorio fra gli stacchi di terreno e la lenza di terreno riportata in P.Illa 525. Sono invece ben visibili e tracciati i termini divisori lungo il lato Ovest (con particella 287) e lato Sud (con P.Illa 37) realizzati in muretti a secco.

La stalla a servizio del fondo originariamente realizzata con una struttura portante in cemento armato gettato in opera, compagna in blocchi di tufo e copertura con lastre in fibrocemento ondulate su struttura realizzata con travi reticolari in ferro. Successivamente oggetto di opere abusive al fine di realizzare un'abitazione a piano terra ed un sottotetto autonomamente accessibile.

Il fondo, e conseguentemente la stalla (oggi abitazione) a servizio di esso, è accessibile tramite una stradella privata su P.Illa 737 e su pertinenza della P.Illa 330 Sub. 1 come dettato dagli Atti di provenienza (si riporta altresì che la larghezza della stradella non dovrà essere inferiore a m 4,00). Attualmente esiste un cancelletto che mette in comunicazione la pertinenza della stalla con il terreno in P.Illa 737, da cui si diparte un piccolo varco che si estende fino alla pertinenza del fabbricato in P.Illa 330 sub. 1.

I beni risultano non fruibili da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in quanto gli stacchi di terreno non presentano passetti o camminamenti e la stalla presenta delle barriere architettoniche descrivibili nella presenza delle scale di ingresso (sia a pianoterra che a primo piano) e nella inadeguatezza degli altri impianti.

Per completezza si riporta che l'area è ben servita dalle vie di comunicazioni extraurbane ed ha vocazione agricola.

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

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;

- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ geometria degli stacchi di terreno;
 - ✓ pedologia ed esposizione degli stacchi di terreno;
 - ✓ presenza di dotazioni idriche autonome (assenza nel caso specifico);
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso. Per i terreni si è fatto riferimento ai valori agricoli medi ed all'acquisizione di dati inerenti pesi e volumi di compravendita.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 8,00 €/m² di superficie catastale.

Pertanto si ha:

$$- \text{Terreni m}^2 (2.015+3488) \quad \text{m}^2 5.503 \quad \times \quad \text{€/m}^2 \quad 8,00 = \text{€ } 44.024,00$$

Sommano € 44.024,00 (dicasi euro quarantaquattromilaventiquattro/00)

Il valore viene prima decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica computati in € 5.000,00

$$\text{€ } 44.024,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 24.024,00$$

Successivamente il valore viene abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente. Il valore di stima ultimo sarà pari a:

$$\text{€ } 24.024,00 * 0,85 = \text{€ } 20.420,40$$

approssimabile ad **€ 20.500,00** dicasi euro ventimilacinquecento/00 non soggetto ad IVA.

Il valore di stima unitario (€ 8,00) è fortemente influenzato dalla presenza della stalla. Benché la stessa costituisca una unità negoziale indipendente, e dunque in teoria singolarmente commercializzabile, data l'interclusione rispetto alla P.IIIa 522 la stalla è da intendersi come "comodità" degli stacchi di terreno (in quanto non in grado di produrre un reddito se considerata singolarmente). Ciò a giustificare che il valore unitario pari a 8 €/m² è rilevante se paragonato al valore agricolo medio per seminativi di riferimento con caratteristiche simili situati in zone od aree similari.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati

dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso diverse agenzie immobiliari e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "*forbice valori*" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile in virtù della vocazione a carattere agricolo dell'area con colture estensive. Non soddisfa altresì le "caratteristiche" di comoda divisibilità in riferimento ad eventuali servitù nascenti.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 4).



LOTTO 5

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 5 consta in una civile abitazione, facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, distribuito su tre livelli, censito in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 232 Particella 1959 sub.4 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile e planimetria stato di fatto). Catastalmente si ha:

- F. 232 – P.Illa 1959 sub. 4 (ex P.Illa 1241 sub. 5 al F. 175) pignorata per 1/1– in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1–Categoria A/5 , Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale m² 89 – Vicolo Modica n°23 Piano T-1-2;

La P.Illa 1959 sub 4 è confinante con :

- Nord/Est– P.Illa 1960;
- Nord/Ovest – Vicolo Modica;
- Sud/ Est– affaccio a Piano primo su Via Marchesa Tedeschi.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** L'unità Immobiliare è solo porzione di un intero immobile – antico - realizzato con struttura portante in muratura, solai in putrelle di acciaio e copertura in parte a terrazzo (in testa ad altra Ditta) ed in parte a falde. La distribuzione degli spazi interni prevede a piano terra un ingresso sul vano scala dal Vico Modica n°23. Dal vano scala si accede ad un vano destinato a deposito/ripostiglio. Sempre dal vano scala si accede al primo piano dove trovano posto, oltre ad un disimpegno d'ingresso, due vani con affaccio rispettivamente sulla Via Marchesa Tedeschi e sul Vico Modica. Sempre a piano primo trova posto il bagno. Dal vano scala si accede al piano secondo, dove sono allocati altri due vani con affaccio sul Vico Modica, ed un piccolo WC. Complessivamente l'abitazione si estende su una superficie netta pari a circa m² 56 (al netto delle scale interne) e si trova in uno stato manutentivo mediocre, con pavimentazioni, finiture ed impianto elettrico congrui all'epoca di edificazione.

L'immobile risulta non fruibile da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in quanto le scalette per l'accesso all'immobile e le scale interne costituiscono delle barriere architettoniche difficilmente abbattibili, ancorché le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, siano inadeguate.

Di contro si osserva che l'immobile è allocato nel cuore del centro storico di Modica Bassa, il che ne fa un immobile particolarmente appetibile dal punto di vista delle compravendite immobiliari.

STATO DI POSSESSO DEL BENE. L'accesso all'immobile è stato possibile grazie alla presenza di soggetti terzi di nazionalità estera i quali occupano stabilmente l'immobile ad uso abitativo.

Lo scrivente , in seno alla redazione della relazione peritale in aggiornamento, ha avanzato una richiesta di accesso a documenti amministrativi presso "Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa distretto di Modica" al fine di valutare l'esistenza di contratti di locazione in essere gravanti sui beni in oggetto. Si è proceduto effettuando ispezione sia sul Soggetto Esecutato che sulla compagna/convivente (XXXXXXXXXXXX che in passato figurava come locataria di taluni beni). Lo scrivente si riserva di integrare la suddetta documentazione appena resa disponibile dagli Uffici preposti.

- c) **ESISTENZA DI FORMALITA'**. Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica, l'immobile è stato originariamente edificato in data antecedente il 1940. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.
- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 27/07/2018 nn. 11428/7795 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 09/11/2021 nn. 18374/12423 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ **ISCRIZIONI**

- Non risultano Iscrizioni pregiudizievoli.

➤ **PROPRIETA'**

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1.

➤ **PASSAGGI DI PROPRIETA'**

- Trascrizione del 29/11/2019 ai nn. 12534/17411 Accettazione tacita di eredità Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro **XXXXXXXXXXXX**. A favore di **XXXXXXXXXXXX**
- Trascrizione del 29/11/2019 ai nn. 12535/17412 Accettazione tacita di eredità Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro **XXXXXXXXXXXX**. A favore di A favore di XXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione del 12/08/2013 nn. 11442/7878 Atto di Divisione, redatto dal

Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica il 23/07/2013 Rep. 87432/29021. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 4 ed al N.C.T. al F. 126 P.IIa 594. Unità negoziale n. 2: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 5 e F. 175 P.IIa 1241 Sub 5. A favore di XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. A Favore di XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Sezione D – Ulteriori Informazioni: “Restò in comune fra i condividenti la cisterna cavata sull'asse del confine delle mappe 598/4 e 598/5 rispettivamente adottate, precisando che il collo della cisterna ricade sulla proprietà adottata da XXXXXXXXXXXX, pertanto il signor XXXXXXXXXXXX avrà diritto di prelevare ed edurre allocando l'impianto di sollevamento dal lato di sua proprietà, l'acqua dalla detta cisterna, fino al fabbricato di sua proprietà ed avrà diritto di accedere alla proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX al collo della cisterna. Precisando inoltre che nel muro di divisione fra il cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXX ed il cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXX è lasciata libera una piccola finestra di circa venticinque centimetri per venticinque da terra, che serve allo smaltimento della acqua piovane, dal cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXX al cortile di XXXXXXXXXXXX. Fu compresa la quota pari a tre dodicesimi (per come già in ditta agli stessi), della vanella comune estesa nello intero are tre (are 3.00) particella 117. Si rileva un errore nell'atto, in quanto la vanella comune dovrebbe essere identificata al N.C.T. al F. 126 P.IIa 87 e non alla P.IIa 117. Si rileva inoltre che la quota acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 è pari ad 1/2, in quanto l'altra metà della proprietà era già in suo possesso, e non la acquisisce con il presente atto.

- Trascrizione del 02/12/2013 ai nn. 15819/10784 Successione giusta den. n. 680 vol. 9990/13 U.R. Di Modica in morte di XXXXXXXXXXXX deceduto il 10/09/2011. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/4. A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/8. A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/8.
- Trascrizione del 01/06/2012 ai nn. 8995/6454 Successione giusta den. n. 111 vol. 9990/12 U.R. Di Modica in morte di XXXXXXXXXXXX deceduta il 28/08/2011. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/4.
- Trascrizione del 22/11/1971 ai nn. 29372/24866 presso la Conservatoria dei

RR.II. Di Siracusa. Atto di Compera del 26/10/1971 a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX di Modica. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che l'unità immobiliare è porzione di un intero immobile non totalmente visionato, limitatamente a quanto riportato in LOTTO 5 si può asserire che è stato originariamente edificato prima del 1940. Ciò non di meno lo scrivente ha accertato che nel corso degli anni l'immobile ha subito qualche modifica interna. Pertanto in fase di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico. Così come la quasi totalità dei fabbricati antichi allocati in centro storico, non è mai stato richiesto il Certificato di Abitabilità e non risulta rilasciata l'Autorizzazione allo scarico nella fognatura pubblica.

Al fine di eseguire tutte le opere necessarie per regolarizzare l'immobile, in questa sede si computa una spesa pari ad € 2.500 (relativi all'aggiornamento della planimetria catastale e il conseguimento dell'Autorizzazione per lo scarico acque nere in pubblica fognatura mediante utilizzo di opportuno mezzo tracciante).

In ultimo si riporta che l'abitazione, facente parte di un unico fabbricato realizzato in muratura, è priva di:

- certificato di abitabilità;
- certificazioni sugli impianti installati;
- censimento degli impianti termici installati;
- calcoli termici inerenti il contenimento del consumo energetico dei fabbricati e attestazioni sui consumi energetici;
- certificato di collaudo statico;
- autorizzazioni allo scarico al suolo o in pubblica fognatura;

- g) **A.P.E.** al fine di poter esprimere il giudizio di stima lo scrivente redige ed allega l'A.Q.E. attestante i consumi energetici del fabbricato al fine del riscaldamento ambientale e della produzione di acs.

- h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** L'unità Immobiliare è solo porzione di un intero immobile – antico - realizzato con struttura portante in muratura, solai in putrelle di acciaio e copertura in parte a terrazzo (in testa ad altra Ditta) ed in parte a falde. La distribuzione degli spazi interni prevede a piano terra un ingresso sul vano scala dal Vico Modica n°23. Dal vano scala si accede ad un vano destinato a deposito/ripostiglio. Sempre dal vano scala si accede al primo piano dove trovano posto, oltre ad un disimpegno d'ingresso, due vani con affaccio rispettivamente sulla Via Marchesa Tedeschi e sul Vico Modica. Sempre a piano primo trova posto il bagno. Dal vano scala si accede al piano secondo, dove sono allocati altri due vani con affaccio sul Vico Modica, ed un piccolo WC. Complessivamente l'abitazione si estende su una superficie netta pari a circa m² 56 (al netto delle scale interne) e si trova in uno stato manutentivo mediocre, con pavimentazioni, finiture ed impianto elettrico (compreso i corpi illuminanti) congrui all'epoca di edificazione. Gli infissi interni sono poveri e realizzati in legno, così come gli

infissi esterni che presentano vetro semplice e persiane esterne. Risulta privo di impianto termico e la produzione di acs è demandata ad un boiler elettrico ad accumulo allocato nell'anti bagno a piano primo.

L'immobile risulta non fruibile da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in quanto le scalette per l'accesso all'immobile e le scale interne costituiscono delle barriere architettoniche difficilmente abbattibili, ancorché le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie siano inidonee.

Di contro si osserva che l'immobile è allocato nel cuore del centro storico di Modica Bassa, il che ne fa un immobile particolarmente appetibile dal punto di vista delle compravendite immobiliari. Data la posizione, è ben collegato alle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, servito da molteplici attività commerciali (esercizi di vendita alimentari e non), farmacie, molteplici luoghi di culto e palazzi storici.

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

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

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando un'unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore "rivalutato" non inferiore a 1.600 €/m² di superficie lorda. Pertanto si ha:

$$- \text{abitazione} \quad m^2 89 \quad X \quad \text{€/m}^2 \quad 1.600 = \text{€ } 142.400,00$$

Sommano € 142.400,00

Detratti i costi precedentemente computati, si ha :

$$\text{€ } 142.400,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 139.900,00.$$

In ultimo, il valore di stima abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari a:

$$\text{€ } 139.900,00 * 0,85 = \text{€ } 118.915,00$$

approssimabile ad **€ 119.000,00** dicasi euro centodiciannovemila,00 non soggetta ad IVA.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree simili, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso diverse agenzie immobiliari e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato .

3. CONCLUSIONI

I sopralluoghi sono stati effettuati congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. **XXXXXXXXXXXX** ed in presenza dell'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXX**. *L'esecutato in sede di sopralluogo si è mostrato collaborativo e permettendo un accesso concordato.*

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

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

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

LOTTO 5

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 5 consta in una civile abitazione, facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, distribuito su tre livelli, censito in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 232 Particella 1959 sub.4 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile e planimetria stato di fatto). Catastalmente si ha:

- F. 232 – P.IIa 1959 sub. 4 (ex P.IIa 1241 sub. 5 al F. 175) pignorata per 1/1– in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 1/1–Categoria A/5 , Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale m² 89 – Vicolo Modica n°23 Piano T-1-2;

La P.IIa 1959 sub 4 è confinante con :

- Nord/Est– P.IIa 1960;
- Nord/Ovest – Vicolo Modica;
- Sud/ Est– affaccio a Piano primo su Via Marchesa Tedeschi.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** L'unità Immobiliare è solo porzione di un intero immobile – antico - realizzato con struttura portante in muratura, solai in putrelle di acciaio e copertura in parte a terrazzo (in testa ad altra Ditta) ed in parte a falde. La distribuzione degli spazi interni prevede a piano terra un ingresso sul vano scala dal Vico Modica n°23. Dal vano scala si accede ad un vano destinato a deposito/ripostiglio. Sempre dal vano scala si accede al primo piano dove trovano posto, oltre ad un disimpegno d'ingresso, due vani con affaccio rispettivamente sulla Via Marchesa Tedeschi e sul Vico Modica. Sempre a piano primo trova posto il bagno. Dal vano scala si accede al piano secondo, dove sono allocati altri due vani con affaccio sul Vico Modica, ed un piccolo WC. Complessivamente l'abitazione si estende su una superficie netta pari a circa m² 56 (al netto delle scale interne) e si trova in uno stato manutentivo mediocre, con pavimentazioni, finiture ed impianto elettrico congrui all'epoca di edificazione.

L'immobile risulta non fruibile da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in quanto le scalette per l'accesso all'immobile e le scale interne costituiscono delle barriere architettoniche difficilmente abbattibili, ancorché le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, siano inadeguate.

Di contro si osserva che l'immobile è allocato nel cuore del centro storico di Modica Bassa, il che ne fa un immobile particolarmente appetibile dal punto di vista delle compravendite immobiliari.

STATO DI POSSESSO DEL BENE. L'accesso all'immobile è stato possibile grazie alla presenza di soggetti terzi di nazionalità estera i quali occupano stabilmente l'immobile ad uso abitativo.

Lo scrivente , in seno alla redazione della relazione peritale in aggiornamento, ha avanzato una richiesta di accesso a documenti amministrativi presso "Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa distretto di Modica" al fine di valutare l'esistenza di contratti di locazione in essere gravanti sui beni in oggetto. Si è proceduto effettuando ispezione sia sul Soggetto Esecutato che sulla compagna/convivente (XXXXXXXXXXXXX che in passato figurava come locataria di taluni beni). Lo scrivente si riserva di integrare la suddetta documentazione appena resa disponibile dagli Uffici preposti.

- c) **ESISTENZA DI FORMALITA'**. Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica, l'immobile è stato originariamente edificato in data antecedente il 1940. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.
- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 27/07/2018 nn. 11428/7795 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 09/11/2021 nn. 18374/12423 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'UNEP c/o del Tribunale di Ragusa (C.F.: 92018850880). Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 127 P.IIe 330 Sub 1 – 738 Sub 1 – 518 Sub 4; al F. 126 P.IIa 598 Sub 5; al F. 232 P.IIa 1959 Sub 4. Indicati al N.C.T. al F. 127 P.IIe 737 – 522 – 524. A favore di **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ **ISCRIZIONI**

- Non risultano Iscrizioni pregiudizievoli.

➤ **PROPRIETA'**

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1.

➤ **PASSAGGI DI PROPRIETA'**

- Trascrizione del 29/11/2019 ai nn. 12534/17411 Accettazione tacita di eredità Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro **XXXXXXXXXXXX**. A favore di **XXXXXXXXXXXX**
- Trascrizione del 29/11/2019 ai nn. 12535/17412 Accettazione tacita di eredità Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro **XXXXXXXXXXXX**. A favore di A favore di XXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione del 12/08/2013 nn. 11442/7878 Atto di Divisione, redatto dal

Notaio XXXXXXXXXXXXX di Modica il 23/07/2013 Rep. 87432/29021. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 4 ed al N.C.T. al F. 126 P.IIa 594. Unità negoziale n. 2: Immobili siti nel comune di Modica ed indicati al N.C.E.U. al F. 126 P.IIa 598 Sub 5 e F. 175 P.IIa 1241 Sub 5. A favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. A Favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Sezione D – Ulteriori Informazioni: “Restò in comune fra i condividenti la cisterna cavata sull'asse del confine delle mappe 598/4 e 598/5 rispettivamente adottate, precisando che il collo della cisterna ricade sulla proprietà adottata da XXXXXXXXXXXXX, pertanto il signor XXXXXXXXXXXXX avrà diritto di prelevare ed edurre allocando l'impianto di sollevamento dal lato di sua proprietà, l'acqua dalla detta cisterna, fino al fabbricato di sua proprietà ed avrà diritto di accedere alla proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX al collo della cisterna. Precisando inoltre che nel muro di divisione fra il cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXXX ed il cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXXX è lasciata libera una piccola finestra di circa venticinque centimetri per venticinque da terra, che serve allo smaltimento della acqua piovane, dal cortile di proprietà di XXXXXXXXXXXXX al cortile di XXXXXXXXXXXXX. Fu compresa la quota pari a tre dodicesimi (per come già in ditta agli stessi), della vanella comune estesa nello intero are tre (are 3.00) particella 117. Si rileva un errore nell'atto, in quanto la vanella comune dovrebbe essere identificata al N.C.T. al F. 126 P.IIa 87 e non alla P.IIa 117. Si rileva inoltre che la quota acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 è pari ad 1/2, in quanto l'altra metà della proprietà era già in suo possesso, e non la acquisisce con il presente atto.

- Trascrizione del 02/12/2013 ai nn. 15819/10784 Successione giusta den. n. 680 vol. 9990/13 U.R. Di Modica in morte di XXXXXXXXXXXXX deceduto il 10/09/2011. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/4. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/8. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/8.
- Trascrizione del 01/06/2012 ai nn. 8995/6454 Successione giusta den. n. 111 vol. 9990/12 U.R. Di Modica in morte di XXXXXXXXXXXXX deceduta il 28/08/2011. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Modica ed indicato al N.C.E.U. al F. 175 P.IIa 1241 Sub. 5 (attuale F. 232 P.IIa 1959 Sub 4). Contro XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 2/4.
- Trascrizione del 22/11/1971 ai nn. 29372/24866 presso la Conservatoria dei

RR.II. Di Siracusa. Atto di Compera del 26/10/1971 a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX di Modica. A favore di XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che l'unità immobiliare è porzione di un intero immobile non totalmente visionato, limitatamente a quanto riportato in LOTTO 5 si può asserire che è stato originariamente edificato prima del 1940. Ciò non di meno lo scrivente ha accertato che nel corso degli anni l'immobile ha subito qualche modifica interna. Pertanto in fase di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico. Così come la quasi totalità dei fabbricati antichi allocati in centro storico, non è mai stato richiesto il Certificato di Abitabilità e non risulta rilasciata l'Autorizzazione allo scarico nella fognatura pubblica.

Al fine di eseguire tutte le opere necessarie per regolarizzare l'immobile, in questa sede si computa una spesa pari ad € 2.500 (relativi all'aggiornamento della planimetria catastale e il conseguimento dell'Autorizzazione per lo scarico acque nere in pubblica fognatura mediante utilizzo di opportuno mezzo tracciante).

In ultimo si riporta che l'abitazione, facente parte di un unico fabbricato realizzato in muratura, è priva di:

- certificato di abitabilità;
- certificazioni sugli impianti installati;
- censimento degli impianti termici installati;
- calcoli termici inerenti il contenimento del consumo energetico dei fabbricati e attestazioni sui consumi energetici;
- certificato di collaudo statico;
- autorizzazioni allo scarico al suolo o in pubblica fognatura;

- g) **A.P.E.** al fine di poter esprimere il giudizio di stima lo scrivente redige ed allega l'A.Q.E. attestante i consumi energetici del fabbricato al fine del riscaldamento ambientale e della produzione di acs.

- h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** L'unità Immobiliare è solo porzione di un intero immobile – antico - realizzato con struttura portante in muratura, solai in putrelle di acciaio e copertura in parte a terrazzo (in testa ad altra Ditta) ed in parte a falde. La distribuzione degli spazi interni prevede a piano terra un ingresso sul vano scala dal Vico Modica n°23. Dal vano scala si accede ad un vano destinato a deposito/ripostiglio. Sempre dal vano scala si accede al primo piano dove trovano posto, oltre ad un disimpegno d'ingresso, due vani con affaccio rispettivamente sulla Via Marchesa Tedeschi e sul Vico Modica. Sempre a piano primo trova posto il bagno. Dal vano scala si accede al piano secondo, dove sono allocati altri due vani con affaccio sul Vico Modica, ed un piccolo WC. Complessivamente l'abitazione si estende su una superficie netta pari a circa m² 56 (al netto delle scale interne) e si trova in uno stato manutentivo mediocre, con pavimentazioni, finiture ed impianto elettrico (compreso i corpi illuminanti) congrui all'epoca di edificazione. Gli infissi interni sono poveri e realizzati in legno, così come gli

infissi esterni che presentano vetro semplice e persiane esterne. Risulta privo di impianto termico e la produzione di acs è demandata ad un boiler elettrico ad accumulo allocato nell'anti bagno a piano primo.

L'immobile risulta non fruibile da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche in quanto le scalette per l'accesso all'immobile e le scale interne costituiscono delle barriere architettoniche difficilmente abbattibili, ancorché le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie siano inidonee.

Di contro si osserva che l'immobile è allocato nel cuore del centro storico di Modica Bassa, il che ne fa un immobile particolarmente appetibile dal punto di vista delle compravendite immobiliari. Data la posizione, è ben collegato alle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, servito da molteplici attività commerciali (esercizi di vendita alimentari e non), farmacie, molteplici luoghi di culto e palazzi storici.

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

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

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando un'unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore "rivalutato" non inferiore a 1.600 €/m² di superficie lorda. Pertanto si ha:

$$- \text{abitazione} \quad m^2 89 \quad X \quad \text{€/m}^2 \quad 1.600 = \text{€ } 142.400,00$$

Sommano € 142.400,00

Detratti i costi precedentemente computati, si ha :

$$\text{€ } 142.400,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 139.900,00.$$

In ultimo, il valore di stima abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari a:

$$\text{€ } 139.900,00 * 0,85 = \text{€ } 118.915,00$$

approssimabile ad **€ 119.000,00** dicasi euro centodiciannovemila,00 non soggetta ad IVA.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree simili, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso diverse agenzie immobiliari e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato .

3. CONCLUSIONI

I sopralluoghi sono stati effettuati congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. **XXXXXXXXXXXX** ed in presenza dell'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXX**. *L'esecutato in sede di sopralluogo si è mostrato collaborativo e permettendo un accesso concordato.*

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

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

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