

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA:

FIRE S.P.A. contro [REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 76-2022 R.G.Es.

GIUDICE: Dott. C. DI CATALDO

C.T.U. : Arch. Antonio Civello

INDICE:

- 1) Premessa
 - 2) Risposta ai quesiti
 - 3) Conclusioni
 - 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO)
 - c) Verbali di sopralluogo
 - d) Documentazione U.T.C. Comune di Modica
 - Concessioni Edilizie:
 - C.E.n° [REDACTED]
 - C.E.Variante n° [REDACTED]
 - Comunicazione di inizio lavori del 06/07/1991
- Successive alla vendita relative allo stabile



- e) Pianta appartamento al V°P. rapp 1/100 “CORPO A”
- f) Prospetti
- g) Documentazione conservatoria aggiornata
- h) Estratto di mappa
- i) Planimetrie catastali (appartamento)
- j) Visure catastali storiche
- k) Elenco immobili fabbricati
- l) Dimostrazione grafica dei subalterni
- m) Copia atto di provenienza
- n) Note dell'amministratore condominiale
- o) Certificato di residenza storico del “Debitore Esecutato”
- p) Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”
- q) Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- r) Ricevute comunicazioni alle parti



1)PREMESSA

Con decreto del 25-06-2022 il Giudice Dott.C. Di Cataldo del Tribunale di Ragusa , ha conferito al sottoscritto Arch.Antonio Civello , l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 27-06-2022 il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

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

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie

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

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

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

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

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

c. per accertare lo stato di conservazione

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

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

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

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

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

c.c.)

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



H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

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

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

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

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

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

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

b) sommaria descrizione del bene

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

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

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

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione

in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1 n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione , divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti , prelazione in favore dello IACPetc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge -

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

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

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
 - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

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

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al “debitore esecutato” e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 08/06/2022 .

Precisamente:

- 1) Tutta ed intera piena ed indivisa proprietà della unità immobiliare facente parte di un edificio sito in condominio nel Comune di Modica (RG), Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82 come di seguito descritto: “ *Appartamento per civile abitazione tipo A,*

a quinto piano elevato , composto da cinque vani ed accessori, in Catasto Fabbricati di Modica al foglio 201-particella 420 subalterno 24- Cat. A/2- cl. 1, vani 6,5- piano V- rendita catastale Euro 335,70' mq 142 ed escluse le aree scoperte mq 134;

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali depositate in catasto sono rispondenti allo stato dei luoghi;

d. come si legge nella relazione notarile del 08/06/2022 successiva al pignoramento [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data [REDACTED], ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 23/08/2022, per l' unità immobiliare sopra descritta, esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota intera della proprietà;

- **pignoramento** notificato in data [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], credito di euro 34.029,80 oltre interessi e spese, grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 07 luglio 2017 ai nn. 9978/1674, in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la

complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5, a carico inoltre di altro soggetto , grava inoltre beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa – Viale Europa 65, per la complessiva somma di € 100.000,00 di cui capitale € 50.000,00 tasso interesse annuo 4,139% durata anni 15, grava beni in Modica (RG) C.da Frigintini n. 82 : CF foglio 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5.

(L'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale non esiste un regolamento condominiale contrattuale.

e. l'immobile in Modica :

- 1) unità immobiliare costituita da abitazione di tipo civile (Cat. A/2) al piano quinto , sita in Modica RG Frigintini in via Gianforma Ponte Margione n. 82/A , a tutto il 18 maggio 2022 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici di Ragusa),

appartiene per il diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1 al sig .

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]; rep. [REDACTED]

[REDACTED].

è pignorato per l'intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

proprietario in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , come si legge nella relazione

notarile del 08/06/2022 , successiva al pignoramento del [REDACTED]

Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data [REDACTED]

[REDACTED] ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 23/08/2022, per

l' unità immobiliare sopra descritta, esistono le seguenti formalità

pregiudizievoli:

- **pignoramento** notificato in data [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di

Ragusa , trascritto in data [REDACTED]

[REDACTED], credito di euro

34.029,80 oltre interessi e spese, grava beni in Modica (RG) Strada Comunale

Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2

(abitazione) vani 6,5 piano 5;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED]

[REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore

di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf



00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5, a carico inoltre di altro soggetto , grava inoltre beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13 maggio 2005 rep. [REDACTED] renato di Modica, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa – Viale Europa 65, per la complessiva somma di € 100.000,00 di cui capitale € 50.000,00 tasso interesse annuo 4,139% durata anni 15, grava beni in Modica (RG) C.da Frigintini n. 82 : CF foglio 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5.

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Modica (richiesta di accesso del 05/07/2022 prot 33109) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge anche nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato



,giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] e Concessioni Edilizie in Variante, [REDACTED]

Comunicazione inizio lavori del 06/07/1991;

Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge 02/02/1974 n° 64 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data [REDACTED]

Successive modifiche al progetto sono state autorizzate con:

- C.E.N° [REDACTED] relative alla realizzazione di un corpo di fabbrica da adibire a parcheggio, nonché modifiche interne ed esterne alla copertura e lieve ampliamento del piano cantinato.

- C.E. [REDACTED] per modifiche al piano di copertura per realizzazione di vani sottotetto non abitativi.

b) non risulta nei fascicoli dell'UTC del Comune di Modica dichiarazione di agibilità del cespite staggito

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Modica domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato, lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate. Occorre precisare che nella lavanderia, alla quale si accede dall'interno della cucina, esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc, occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna affinché si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per legge.

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che non esistono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004,ecc. .

E) Il giorno 18 luglio 2022, esattamente identificati i cespiti pignorati in Frigintini Modica via Gianforma Margione n° 82 al P.V° tipo A (a destra salendo le scale) ,previe comunicazioni tra le parti per mezzo del custode (racc A/R al debitore esecutato e PEC agli avvocati del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode e di un collaboratore per le operazioni di rilievo mi sono recato sui luoghi per esperire il sopralluogo, tuttavia infruttuoso per assenza del “debitore esecutato” . Nella stessa data, per tramite dell'amministratore condominiale contattato dal custode, sono state differite le operazioni peritali presso il cespite staggito a giorno 26 luglio 2022, le stesse sono state nuovamente rinviate alla data del 29 luglio su espressa richiesta al custode da parte del debitore esecutato. In quella occasione :

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici
b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'appartamento ;

- rilievo fotografico.

c. è stato accertato che lo stato di conservazione del cespite può definirsi mediocre sotto certi aspetti in quanto presenta alcune problematiche :

- all'esterno , sfondellamento dei balconi di proprietà ,la stessa problematica è mediamente presente in tutto lo stabile;

- all'interno macchie di umidità diffusa , in particolare sui solai di alcuni ambienti con esposizione a nord;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni presente ma non funzionante (la caldaia funziona solo come scaldabagno).

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Modica e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Modica, rilevando la rispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati estratti dai fascicoli dell'UTC del Comune di Modica e anche con la documentazione catastale.

Occorre precisare che nella lavanderia , alla quale si accede dall'interno della cucina, esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc, occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna affinché si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per legge.

e. si è appurato che l'immobile risulta occupato dal "debitore esecutato" e dalla sua famiglia .

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio .

f. sono state fornite al debitore esecutato , durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) è stato accertato con controllo presso l'amministrazione condominiale (si allega nota dell'amministrazione condominiale):

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie :

-nel Bilancio Preventivo 2022 del Condominio Virgo Fidaelis, a carico dell'immobile sub 24, sono previste 5 quote bimestrali di € 62,00 + l'ultimo bimestre (nov-dic) di € 65,82;

b. come si evince dalla nota ricevuta dall'amministratore del condominio, esistono nel consuntivo 2021 insoluti per € 559,00. Alla data del sopralluogo gli insoluti in totale ammontano ad € 807,00.

G) non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto **B) d.** le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** notificato in data [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data [REDACTED] , a favore di [REDACTED] [REDACTED] , credito di euro 34.029,80 oltre interessi e spese, grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED] , in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82:

CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5, a carico inoltre di altro soggetto , grava inoltre beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa – Viale Europa 65, per la complessiva somma di € 100.000,00 di cui capitale € 50.000,00 tasso interesse annuo 4,139% durata anni 15, grava beni in Modica (RG) C.da Frigintini n. 82 : CF foglio 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5.

b. i “il debitore esecutato” regolarmente coniugato risiede con la famiglia nell’immobile in oggetto (si allega stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio)

I) descrizione dei cespiti pignorati:

a. identificazione del bene :

Tutta ed intera piena ed indivisa proprietà della unità immobiliare facente parte di un edificio sito in condominio nel Comune di Modica (RG), Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82 come di seguito descritto: “ *Appartamento per civile abitazione tipo A, a quinto piano elevato , composto da cinque vani ed accessori, in Catasto Fabbricati di Modica al*

foglio 201-particella 420 subalterno 24- Cat. A/2- cl. 1, vani 6,5- piano V- rendita catastale Euro 335,70” mq 142 ed escluse le aree scoperte mq 134.

L'unità immobiliare pignorata per l'intero è un appartamento del tipo “A” ovvero a destra salendo le scale, confinante con proprietà di [REDACTED] e con vano scala comune.

Come si legge nell'atto di compravendita del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] Registro particolare, l'unità immobiliare è stata trasferita con ogni diritto, accessione, pertinenza e dipendenza con la comproprietà proporzionale di tutte le parti di fabbricato comuni per legge, quali l'androne di ingresso, la scala, l'ascensore, l'impianto idrico con cisterna e impianto di sollevamento ubicati in apposito locale al piano interrato, lo scivolo che si diparte dalla Vanella 181 e che serve da accesso al piano sottostrada e tutto quant'altro è per legge in comproprietà tra i condomini di uno stesso stabile.

Nessun diritto sugli spazi liberi a piano terra, utilizzati come pertinenza esclusiva dei locali posti a detto piano terra; nonché sullo scivolo posto a confine con la proprietà di [REDACTED], che si diparte dalla via Frigintini Gianforma, che costituisce accesso al piano sottostrada e che è rimasta nella disponibilità del venditore. Nessun diritto sullo spazio posto al confine con la Vanella 181, con la proprietà [REDACTED] e con lo scivolo di accesso al piano sottostrada.

Resta riservata al venditore [REDACTED] la proprietà dell'area libera soprastante lo stabile, con il solo diritto per i condomini di potere accedere al

tetto di copertura per l'installazione e manutenzione dell'antenna televisiva; la proprietà dello spazio sottotetto posto sul alto prospiciente la proprietà ■■■■■

Costituiscono servitu' reciproche a favore e contro le singole unità immobiliari dello stabile i balconi, gli sporti, i ballatoi, le luci e le aperture in genere , le tubazioni di adduzione e scarico, gli impianti tutti di uso comune e quant'altro dal costruttore a servizio dello stabile stesso.

Al capitolo secondo dello stesso atto, sebbene non oggetto della presente Esecuzione, è indicata la vendita di un vano garage posto al piano sottostrada dell'edificio, della superficie di circa mq 17,50, precisando che fa parte del locale destinato e vincolato a parcheggio a norma di legge e che tutti gli acquirenti delle unità abitative dello stabile hanno avuta assegnata una porzione della superficie destinata a parcheggio (■■■■■
■■■■■ come si legge all'art. 2 c) di ciascuna di esse) .

b. sommaria descrizione del bene : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Modica (richiesta di accesso del 05/07/2022 prot 33109), come si legge nell'atto di compravendita del ■■■■■ in Modica ,

■■■■■ Registro particolare , l'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un edificio costituito da un piano sottostrada adibito in parte a parcheggio ed in parte a locali condominiali , da un piano terra adibito a locali commerciali e uffici , da cinque piani elevati con tre appartamenti per piano e sovrastante



sesto piano sottotetto. I piani elevati dell'edificio hanno ingresso in condominio dalla via Frigintini Gianforma.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione non di lusso tipo "A" (a destra salendo le scale) al quinto piano elevato, composto da cinque vani ed accessori, si trova in zona "B3" del PRG del Comune di Modica (vedi [REDACTED]), in un'area centrale di Frigintini lungo la principale arteria a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi. La posizione elevata consente di godere di un'ampia veduta verso il territorio circostante.

L'appartamento, della superficie commerciale complessiva di circa mq 142,00 ed escluse le aree scoperte 134,00, è articolato in zona giorno e zona notte. La zona giorno è costituita da: ingresso, soggiorno prospiciente su balcone pertinenziale, ripostiglio, lavanderia e cucina prospicienti entrambe sullo stesso balcone pertinenziale. La zona notte è costituita da disimpegno, bagno e tre camere da letto prospicienti tutte su balconi pertinenziali.

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a sei piani fuori terra, copertura con tetto a falde ove i condomini hanno diritto di accesso unicamente per l'installazione e la manutenzione delle antenne.

Lo stato di conservazione del cespite presenta alcune problematiche:

- all'esterno, parziale sfondellamento di balconi pertinenziali (la problematica è mediamente presente in tutto lo stabile);
- all'interno macchie di umidità diffusa sui solai di alcuni ambienti con esposizione a nord in particolare la camera da letto;

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni presente ma non funzionante (la caldaia funziona solo come scaldabagno).

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto.

c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto **E.e** il cespite è in piena proprietà del “debitore esecutato” che ivi risiede insieme ai familiari. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (all’uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

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

le uniche limitazioni ed obblighi sono quelle già indicate nell’atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Registro particolare , dove si legge che:

l’unità immobiliare è stata trasferita con ogni diritto, accessione , pertinenza e dipendenza con la comproprietà proporzionale di tutte le parti di fabbricato comuni per legge , quali l’androne di ingresso, la scala, l’ascensore, l’impianto idrico con cisterna e impianto di sollevamento ubicati in apposito locale al



piano interrato, lo scivolo che si diparte dalla Vanella 181 e che serve da accesso al piano sottostrada e tutto quant'altro è per legge in comproprietà tra i condomini di uno stesso stabile.

Nessun diritto sugli spazi liberi a piano terra, utilizzati come pertinenza esclusiva dei locali posti a detto piano terra; nonché sullo scivolo posto a confine con la proprietà di [REDACTED], che si diparte dalla via Frigintini Gianforma, che costituisce accesso al piano sottostrada e che è rimasta nella disponibilità del venditore. Nessun diritto sullo spazio posto al confine con la Vanella 181, con la proprietà [REDACTED] e con lo scivolo di accesso al piano sottostrada.

Resta riservata al venditore [REDACTED] la proprietà dell'area libera soprastante lo stabile, con il solo diritto per i condomini di potere accedere al tetto di copertura per l'installazione e manutenzione dell'antenna televisiva; la proprietà dello spazio sottotetto posto sul alto prospiciente la proprietà Di [REDACTED].

Costituiscono servitu' reciproche a favore e contro le singole unità immobiliari dello stabile i balconi, gli sporti, i ballatoi, le luci e le aperture in genere, le tubazioni di adduzione e scarico, gli impianti tutti di uso comune e quant'altro dal costruttore a servizio dello stabile stesso.

Al capitolo secondo dello stesso atto, sebbene non oggetto della presente Esecuzione, è indicata la vendita di un vano garage posto al piano sottostrada dell'edificio, della superficie di circa mq 17,50, precisando che fa parte del locale destinato e vincolato a parcheggio a norma di legge e che tutti gli acquirenti delle unità abitative dello stabile hanno avuta assegnata una porzione della superficie destinata a parcheggio (C [REDACTED]

[REDACTED] di ciascuna di esse) .

-**esistono oneri di natura condominiale:** nel Bilancio Preventivo 2022 del Condominio Virgo Fidaelis, a carico dell'immobile sub 24, sono previste 5 quote bimestrali di € 62,00 + l'ultimo bimestre (nov-dic) di € 65,82;

-come si evince dalla nota ricevuta dall'amministratore del condominio, esistono nel consuntivo 2021 insoluti per € 559,00. Alla data del sopralluogo gli insoluti in totale ammontano ad € 807,00.

d.bis. trattasi di immobile realizzato in conformità a Concessione Edilizia per edilizia non convenzionata(si allegano: C. E. n. [REDACTED] Concessioni Edilizie in Variante , [REDACTED]

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** notificato in data [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED], credito di euro 34.029,80 oltre interessi e spese, grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore

di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5, a carico inoltre di altro soggetto , grava inoltre beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. 433 del 16 febbraio 2022- cancellazione totale;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. 440 del 16 febbraio 2022- cancellazione totale;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa – Viale Europa 65, per la complessiva somma di € 100.000,00 di cui capitale € 50.000,00 tasso interesse annuo 4,139% durata anni 15, grava beni in Modica (RG) C.da Frigintini n. 82 : CF foglio 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5; non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

f. per quanto riguarda la regolarità edilizia, si fa riferimento a quanto già specificato al punto **C)**

come si legge anche nell'atto di compravendita atto di compravendita del

[REDACTED]

[REDACTED], l'edificio di cui fa parte il cespite

pignorato è stato edificato ,giusta Concessione Edilizia n° [REDACTED] e
Concessioni Edilizie in Variante , [REDACTED]

Comunicazione inizio lavori del 06/07/1991;

Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge 02/02/1974 n° 64 rilasciata
dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data [REDACTED]

Successive modifiche al progetto sono state autorizzate con:

- C.E.N° [REDACTED] relative alla realizzazione di un corpo di
fabbrica da adibire a parcheggio , nonché modifiche interne ed esterne alla
copertura e lieve ampliamento del piano cantinato.
- C.E. N° [REDACTED] per modifiche al piano di copertura per
realizzazione di vani sottotetto non abitativi.
- non risulta nei fascicoli dell'UTC del Comune di Modica dichiarazione di
agibilità del cespite staggito
- non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di
Modica domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato
, lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate.

Occorre precisare che nella lavanderia , alla quale si accede dall'interno della
cucina, esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc,
occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna
affinchè si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per
legge.

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione
energetica (A.P.E.) dell'immobile, in ottemperanza alla Circolare del

Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, il costo per la redazione APE in € 300,00 e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento avente una superficie commerciale complessiva di circa mq 142,00 , ovvero sup. lorda appartamento circa mq 134,00, sup. balconi circa mq 25,00 (incidenza balconi al 35%) per cui $134\text{mq} + \text{sup. tot. Balconi circa } 25\text{mq} \times 35\% = 142,75$ (si considera 142 facendo riferimento anche alla scheda catastale) .

L'appartamento è articolato in zona giorno e zona notte.

La zona giorno è costituita da: ingresso superficie netta circa mq 7,67, soggiorno superficie netta circa mq 24,20, prospiciente su balcone pertinenziale di circa mq 13,00, ripostiglio superficie netta circa mq 1,96 , lavanderia superficie netta mq 4,97 e cucina superficie netta mq 17,55, prospicienti entrambe sullo stesso balcone pertinenziale della superficie netta di circa 10 mq 13,34, balcone circa mq 12,00 .

La zona notte è costituita da : disimpegno della superficie netta di circa mq 8,28 , bagno della superficie netta di circa mq 6,67 e tre camere da letto rispettivamente di circa mq 18,00, circa mq 12,40 , circa mq 12,60 prospicienti tutte sui balconi pertinentziali di cui sopra.

Lo stato di conservazione del cespite presenta alcune problematiche :

- all'esterno , parziale sfondellamento di balconi pertinentziali (la problematica è presente in tutto lo stabile);
- all'interno macchie di umidità diffusa sui solai di alcuni ambienti con esposizione a nord in particolare la camera da letto;

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni presente ma non funzionante (la caldaia funziona solo come scaldabagno).

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto..

Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica, il bagno , la lavanderia con wc e la cucina sono rivestiti in ceramica. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera , protetti all'esterno da persiane anch'esse in alluminio preverniciato, le porte interne sono tamburate laccate , i balconi hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in alluminio preverniciato . Il portoncino d'ingresso è blindato, le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato in buono stato di conservazione, la copertura del tetto è a falde con manto di copertura in tegole . L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico presenta quadro elettrico con salvavita , regolarmente funzionante in buono stato di manutenzione ; l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas con caldaia allocata in uno dei balconi di pertinenza dell'appartamento (la caldaia al momento del sopralluogo funzionante solo come scaldabagno) . E' altresì presente uno split per riscaldamento e condizionamento in cucina con il corpo esterno allocato nel balcone pertinenziale, al momento del sopralluogo non funzionante.

Non sono presenti barriere architettoniche , è presente un ascensore di servizio ai vari piani. La scala interna di collegamento tra i vari livelli è rivestita in marmo con ringhiere in alluminio preverniciato.



Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale, nel Bilancio Preventivo 2022 del Condominio Virgo Fidaelis, a carico dell'immobile sub 24, sono previste 5 quote bimestrali di € 62,00 + l'ultimo bimestre (nov-dic) di € 65,82;

-come si evince dalla nota ricevuta dall'amministratore del condominio, esistono nel consuntivo 2021 insoluti per € 559,00. Alla data del sopralluogo gli insoluti in totale ammontano ad € 807,00.

Per i lavori di manutenzione straordinaria necessari al ripristino dei balconi pertinenziali (parapetti, frontalini e sottobalcone) può essere considerata una spesa di circa € 4.700.

L'appartamento è nel pieno possesso del debitore esecutato che ivi risiede con la sua famiglia. Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio).

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** notificato in data [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data [REDACTED], credito di euro [REDACTED], credito di euro 34.029,80 oltre interessi e spese, grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 grava beni in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82: CF f 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5, a carico inoltre di altro soggetto , grava inoltre beni omissis;
- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;
- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;
- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa – Viale Europa 65, per la complessiva somma di € 100.000,00 di cui capitale € 50.000,00 tasso interesse annuo 4,139% durata anni 15, grava beni in Modica (RG) C.da Frigintini n. 82 : CF foglio 201 mapp. 420 sub 24cat A/2 (abitazione) vani 6,5 piano 5.

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Del cespite in Frigintini frazione di Modica ,
via Gianforma Margione 82 appartamento al P V°

Superficie netta singoli ambienti P V°:

Zona giorno: ingresso circa mq 7,67, soggiorno circa mq 24,20, ripostiglio superficie netta circa mq 1,96 , lavanderia superficie netta mq 4,97 e cucina superficie netta mq 17,55.

La zona notte: disimpegno circa mq 8,28 , bagno circa mq 6,67 , tre camere da letto rispettivamente di circa mq 18,00, circa mq 12,40 , circa mq 12,60.

Pertinenze : balcone circa mq 13,00, balcone circa mq 12,00

Superficie commerciale : mq 142

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: mediocre lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (cespite in Frigintini frazione di Modica , via Gianforma Margione 82 appartamento al P V°)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(cespite in Frigintini frazione di Modica ,

via Gianforma Margione 82 appartamento al P V°)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare che come quelli del mercato si aggirano intorno ad un valore di € 3,00/mq ,riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'abitazione € 3,00/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 142,00 \times \text{€ /mq } 3,00 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 5.112,00}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente

dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per affitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento in via Trapani Rocciola :

$$\underline{\underline{\text{€ } 5.112,00}} + (\underline{\underline{\text{€ } 5.112,00}} \times 0,059583326) - (\underline{\underline{\text{€ } 5.112,00}} \times 0,10) - (\underline{\underline{\text{€ } 5.112,00}} \times 0,03) - (\underline{\underline{\text{€ } 5.112,00}} \times 0,04) = \text{€ } 4.547,24$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

appartamento in in **Frigintini frazione di Modica ,**

via Gianforma Margione 82 appartamento al P V°

- $(€ 4.547,24 \times 100) / 440 = € 103.346,36$

Stima sintetica (cespite in Frigintini frazione di Modica ,

via Gianforma Margione 82 appartamento al P V°)

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione. Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche , che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 900,00/mq per l'osservatorio e per il mercato € 950,00/mq si può applicare un valore pari a € 925,00/mq;

| | |
|----------------------------------|-------------|
| valore di mercato medio unitario | € 925,00/mq |
| Superficie commerciale | Mq 142 |

| Caratteristiche intrinseche immobile | Coeff. Differenziazione kn | |
|---|-----------------------------------|------|
| Coeff. vetustà | Più di 20 anni | 0,90 |
| Coeff. Qualità e stato manutenzione | Mediocre | 0,80 |

| | | |
|-------------------------|--------------|------|
| Coeff. Di piano | Quinto | 1,00 |
| Coeff. Di esposizione | Su strada | 1,00 |
| Coeff.di illuminazione | Normale | 1,00 |
| Coeff. di disponibilità | Unità libera | 1,00 |

Coefficiente di differenziazione globale kt 0,95

V.C. appartamento AL 5 PIANO in via Gianforma Margione 82

(142,00 mq) x (€ /mq 925,00,00)x 0,95 =€ **124.782,50**

APPARTAMENTO IN VIA GIANFORMA MARGIONE AL V° P

- (€ 103.346,36+ € 124.782,50)/2= 114.064,43 ed in cifra tonda €

114.000,00

- VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA GIANFORMA

MARGIONE AL V°P € 114.000,00

VM 114.000,00 – (APE+ LIBRETTO IMPIANTO € 450,00)-

(MANUTENZ. STRAORD. BALCONI € 4.700) – (SPESE COND.

INSOLUTE € 807,00)= € 108.043,00

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

(€ 108.043,00- €16.206,45)= € 91.836,55

i. indicazione del VALORE FINALE del bene V.M. € 91.836,55ed

in cifra tonda € 92.000,00

Sappia il Giudice che l'appartamento ha al suo servizio destinato e vincolato a parcheggio un vano garage posto al piano sottostrada dell'edificio , tuttavia non incluso nell'atto di pignoramento

l. i beni sono pignorati nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- dimostrazione grafica dei subalterni;
- elaborati planimetrici;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza del “Debitore Esecutato”;
- Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”;
- estratto per riassunto atto di matrimonio del “debitore esecutato”.

DOCUMENTAZIONE

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell'UTC del Comune di Modica

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U. Arch. Antonio Civello

