

SOMMARIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°136/2024 R.G.E
Promossa da BCC NPLS 2020 s.r.l e per essa XXXXXXX s.p.a
contro XXXXX XXXXXX

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotto unico.....	3
Completezza documentazione ex. 567.....	4
Titolarità e confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	6
Dati catastali	7
Stato conservativo	8
Parti comuni	9
Servitù.....	9
Caratteristiche prevalenti.....	10
Barriere architettoniche	10
Stato di occupazione	10
Provenienze ventennali	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima/formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Schede sintetiche.....	19

INCARICO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°136/2024 R.G.E

Creditore procedente: BCC NPLS 2020 s.r.l e per essa XXXXXXX s.p.a

Debitore: XXXXX XXXXXX

Con provvedimento emesso in data 30/05/2024 dal giudice dell'esecuzione dott Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto Ing. Emanuele Occhipinti , con studio a Ragusa in via Carducci, 88, email emanueleocch@virgilio.it, PEC emanuele.occhipinti@ingpec.eu, tel. e fax 0932682724, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 3/6/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante comunicazione mezzo PEC.

Col medesimo provvedimento il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti per svolgere l'incarico e disponeva che lo stesso effettuasse il deposito della propria relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c in data 19/02/2025. Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso ai luoghi avvenuto giorno 22 (ventidue) del mese di Luglio dell'anno 2024 a seguito di comunicazione mezzo pec inviata dal custode giudiziario dott.ssa Poidomani Patrizia. Alle operazioni peritali, oltre al sottoscritto C.T.U., hanno presenziato il Custode giudiziario dott.ssa Poidomani Patrizia e la sig.ra xxxxx xxxxxx.

Successivamente il sottoscritto C.T.U richiedeva una proroga dei termini di deposito della perizia Ctu in data 3/01/2025, il G.E con successiva istanza del 07/01/2025 ha disposto lo spostamento dell'udienza al 19/03/2025 e di conseguenza il termine di deposito della perizia sempre 30 giorni prima della data della predetta udienza.

PREMESSA

In riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Ragusa, le operazioni di consulenza tecnica sono consistite in indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici al fine di verificare la regolarità giuridico-amministrativa degli immobili oggetto di causa, sopralluogo per l'accesso all'immobile, previo invito delle parti a presentarsi sui luoghi oggetto di causa per procedere in contraddittorio, ricognizione dell'immobile e rilievi planimetrici e fotografici, per poterne, di seguito, descrivere le caratteristiche e lo stato di manutenzione, verificarne la regolarità tecnica e determinare il suo valore.

DESCRIZIONE

INQUADRAMENTO GENERALE E FINITURA DELLE PARTI COMUNI

Il bene oggetto di pignoramento si compone di due cespiti ricadenti all'interno di uno stesso edificio ubicato a Modica all'interno di una villetta bifamiliare per civile abitazione in c.da Caitina, via Vanella 139 n°63. I cespiti in oggetto sono ubicati al piano primo e secondo dell'edificio che oltre ai cespiti in oggetto comprende una unità residenziale e un garage privato al piano terra con accesso autonomo dalla strada . La villetta nel suo complesso si compone di un piano terra, di un piano primo e di un piano secondo. Il piano primo è accessibile tramite scala esterna a rampa unica, il piano secondo ,dotato di ampia terrazza, è collegato internamente al piano primo tramite scala

privata interna. L'edificio è rientrato rispetto alla strada e il piano terra è dotato di ampio cortile privato di pertinenza che consente alla unità immobiliare di prendere aria e luce diretta su tre lati, il quarto lato è in aderenza con una villetta limitrofa speculare .

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento con tamponature in doppia foderà di mattoni forati con spessore di cm 35. Esternamente il piano terra presenta le pareti rifinite con rivestimento in scaglie di pietra posizionate a mosaico perfettamente rifinite con le cornici delle aperture realizzate con elementi in pietra calcarea locale, il piano attico presenta le pareti esterne rifinite con intonaco cementizio e finitura a tonachina chiara in buone condizioni di conservazione. Il piano primo invece si presenta, tranne la porzione di parete limitrofa all'ingresso, allo stato completamente rustico con la foderà dei laterizi forati a vista completamente priva di intonaco e finitura. La scala di accesso da piano terra a piano primo è realizzata con lastre in marmo rifinita, il parapetto è realizzato con colonnine in c.a con ringhiera provvisoria con tavole in legno, il parapetto della veranda di ingresso è invece realizzato sempre con colonnine in c.a ed elementi orizzontali in profili di alluminio preverniciato. Si nota altresì che tutta la pensilina di copertura del piano primo sui tre lati, sempre priva di intonaco di finitura, presenta evidenti segni di degrado causati dalla ossidazione delle armature con evidenti segni di espulsione delle pignatte riparate in modo approssimativo e con concreto rischio di caduta imminente di porzioni di laterizio. Il tetto di copertura e l'estradosso della pensilina perimetrale del piano primo presentano evidenti segni di danneggiamento del manto di tegole che in molti punti soprattutto in corrispondenza della gronda si presentano rotte o distaccate e alcune sono anche in precaria stabilità con concreti pericoli di caduta.

(Coord. Geografiche: Lat. 36° 50'54" - Long. 14°45'34")

CESPITE 1: appartamento per civile abitazione (F. 98, plla 471 sub 7)

Si tratta di una unità residenziale ubicato al piano primo e al piano attico con caratteri architettonici e finiture di buona qualità, catastalmente è catalogato in categ A3, "abitazione di tipo civile". L'unità residenziale si compone al piano primo di un ampio vano soggiorno-pranzo-cucina da qui si accede ad un corridoio disimpegno sul quale prospettano tre camere da letto, un bagno e la scala interna di accesso al piano attico dove si trova un vano pluriuso con angolo cottura, una lavanderia e un'ampia terrazza scoperta.

CESPITE 2: lastrico solare (F.98, plla 471 sub 8)

Dalle indagini catastali svolte e dal raffronto fra la consistenza catastale e le planimetrie catastali in atti si nota che l'ampio lastrico solare a piano secondo è inserito già nella planimetria catastale del cespite n°1 e anche la relativa consistenza catastale di 7.5 vani evidenzia che l'unità residenziale di cui al sub 7(cespite n°1) comprende già la grande terrazza al piano secondo (lastrico solare). Si evidenzia pertanto una anomalia nella pratica di identificazione catastale del sub 8 (cespite 2) che si configura come un duplicato e che di fatto il lastrico solare è parte integrante del sub 7. L'origine di questa anomalia è molto probabilmente dovuta ad un errore procedurale susseguente alla fusione del 14/12/1998 che ha interessato anche il sub7(cespite 1) e che avrebbe dovuto essere seguita dall'annullamento del sub 8 (lastrico solare) di fatto fuso con l'unità immobiliare al piano primo. **In conclusione ne consegue che l'unità immobiliare di cui al F 98 plla 471 sub 8 non esiste**

in quanto duplicato di una porzione di unità immobiliare inserita nel sub 7 e pertanto anche il cespite 2 con si configura perché parte integrante del cespite 1.

DEFINIZIONE DEI LOTTI

In conseguenza di quanto descritto al punto precedente con la motivazione della non esistenza del cespite n°2 , il lotto di stima è unico e pertanto da ora in poi si procederà con la stima del **LOTTO UNICO N°1 , unità immobiliare al piano primo e secondo identificata al F.98 p.lla 471 sub 7**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione allegata al fascicolo si è potuto accertare la presenza agli atti della Certificazione notarile resa tramite relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. Dalle visure ipotecarie svolte si è osservato che alcune trascrizioni a favore e contro sono riportate nella certificazione notarile mentre ve ne sono alcune non riportate. Pertanto lo scrivente ha ritenuto precisare in merito con quanto relazionato nel successivo paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI".

TITOLARITÀ

In virtù dell'atto giudiziario di trasferimento immobili del tribunale di Ragusa del 23/09/2016 rep 40075/2016 trascritto presso l'agenzia territoriale servizi di pubblicità immobiliare il 09/11/2016 con il n°10334 di formalità, i cespiti in oggetto sono divenuti di piena proprietà della sig.ra xxxxx **xxxxxx** nata a xxxxx il xx/xx/xxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

Il cespite (appartamento civ abitazione) confina:

- sul lato cieco privo di aperture con altra unità immobiliare in aderenza di altra ditta
- sugli altri tre lati con aperture, balconi e verande su cortili di pertinenza delle unità immobiliari al piano terra di proprietà di altre ditte.
- Sul lato prospiciente sulla strada pubblica vi è la scala esterna a due rampe che consente l'accesso autonomo dalla strada pubblica

CONSISTENZA

L'edificio di cui fa parte il cespite in oggetto è costituito nel suo complesso anche da un'altra unità residenziale con ampia corte di pertinenza e da un locale garage ubicati a piano terra entrambi con accesso diretto dalla strada di proprietà di altre ditte.

L'accesso al cespite avviene tramite scala esterna al civico n°63 della via Vanella 139

CESPITE 1: Appartamento per civile abitazione piano primo e secondo

L'alloggio oggetto di stima è ubicato al primo e al piano secondo dell'edificio citato in precedenza. Tutti gli ambienti sono dotati di areazione diretta e ben illuminati con eccezione del piccolo locale dove è ubicata la scala elicoidale di collegamento con il piano secondo. L'unità residenziale risulta composta dai seguenti ambienti distinti per uso e dimensioni:

PIANO PRIMO

- Soggiorno-pranzo-cucina “ mq 52.52 ;
- bagno “ mq 5.25;
- letto 1 “ mq 19.89
- Letto 2 “ mq 10.82
- Letto 3 “ mq 13.07
- Corridoio “ mq 9.10

PIANO SECONDO

- sgombero “ mq 20.36
- lavanderia “ mq 5.74

- TOTALE SUPERFICIE NETTA mq 139.81

La superficie utile interna che si arrotonda a circa 140 mq e l'altezza utile pari a m 3,00 per il piano primo e m 2.83 per il piano secondo.

Avendo proceduto ad un rilievo di dettaglio su edificio di recente costruzione è stato possibile determinare la superficie lorda reale comprensiva dei muri esterni consistente in mq 166.70 complessiva per i due piani

L'alloggio dispone inoltre di un balcone e di un veranda al piano primo per una superficie complessiva di mq 21 e una terrazza a piano secondo di mq 94

Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda* mq	Coeff.	Superficie commerciale mq	Altezza m	Piano
Abitazione	140 mq	166,70	1,00	166,70	3,00	1/2
balconi piano primo	21 mq	21,00	0,25	5,25		
terrazza a piano secondo	115 mq	94,00	0,25	23,50		
Superficie commerciale				195,45		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Da visure catastali eseguite dal sottoscritto si è potuto dedurre che i cespiti oggetto della precedente esecuzione immobiliare hanno subito variazioni di intestazione dalla data della costituzione. Si riportano di seguito le principali variazioni intercorse:

Cespite 1: Unità immobiliare civ abitazione Modica F. 98 P.Ila 471 sub 7 categ A3/2

1 impianto meccanografico del 30/6/1987 : identificativo F 98 plla 471 sub 3 cat A3 cons 6.5 vani

Intestato ad xxxxx xxxxxxxx

2. Fusione del 14/12/1988 , identificativo F.98 plla 471 sub 7 cat A3/3 cons 7.5 vani. In questa data è avvenuta la fusione con i locali a piano secondo ed erroneamente è stato creato il sub 8 (lastrico solare) duplicato

3. Compravendita, atto del 05/06/1995; proprietà: XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. compravendita, atto del 12/11/2007; proprietà: xxxxxxxxxxx xxxxxxxx cf: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

5. Atto amministrativo del 23/09/2016,disposizione tribunale di Ragusa trasferimento immobili a favore di xxxxx xxxxxx cf: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx in piena proprietà

DATI CATASTALI

All'attualità i cespiti oggetto di esec. Imm. sono censiti al N.C.E.U. di Ragusa come di seguito:

CESPITE 1: APPARTAMENTO per civile abitazione										
Comune di MODICA (RG) Cod. F258										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	98	471	7		A3	3	7,5 vani	167 m²	€484.18	I° e II°
Intestazione									Proprietà	
1 – xxxxx xxxxxx nata a Modica(RG) il xx/xx/xxxx (c.f.xxxxxxxxxxxxxxxxx)									1/1	
CESPITE 2: LASTRICO SOLARE										
Comune di MODICA (RG) Cod. F2528										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	98	471	8		F5		92 mq	92 m²	€-----	secondo
Intestazione									Proprietà	
1 – xxxxx xxxxxxxx nata a Modica(RG) il xx/xx/xxxx (c.f.xxxxxxxxxxxxxxxxx)									1/1	

il cespite 2 di fatto costituisce un duplicato di una porzione di edificio di fatto inglobato nel cespite 1 pertanto esso non esiste e deve essere soppresso con una pratica di aggiornamento catastale

DESCIZIONE DEI CESPITI E STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE EDIFICIO

L'edificio di cui fa parte il cespite oggetto della presente stima è stato realizzato negli anni ottanta del secolo scorso, esso si compone di un piano terra, di un piano primo e di un piano secondo. La copertura del piano secondo è realizzata con soletta in latero-cemento con sovrastante tetto a falde realizzato con struttura in ferro con manto di tegole marsigliesi; la copertura del piano primo è realizzata con ampia terrazza piana praticabile pavimentata con piastrelle in ceramica di media qualità e stato di conservazione. L'edificio è rientrato rispetto alla strada e quindi il piano terra è

dotato di aree esterne scoperte di pertinenza. L'unità immobiliare oggetto di stima ubicata a piano primo e secondo è accessibile da scala esterna che si diparte dall'accesso su strada. Il piano terra e il piano secondo presentano le pareti esterne intonacate, le pareti del piano terra sono poi rivestite con mosaico realizzato con scaglie di pietra locale opportunamente stilate. Il Piano primo presenta le pareti esterne allo stato rustico con i laterizi forati a vista con l'eccezione della porzione di parete della veranda di ingresso che è intonacata e rifinita con tonachina. La scala di accesso al piano primo presenta alzate e pedate realizzate con lastre in marmo di buona qualità, il parapetto è realizzato per un primo tratto a piano terra con balaustra in elementi modanati di pietra locale, la restante parte della rampa presenta un muretto basso con colonnine in c.a e ringhiera provvisoria realizzata con tavole di legno, la veranda a piano primo presenta invece una ringhiera costituita in profili di alluminio preverniciato fissati su colonnine in c.a. Il balcone a piano primo sul retro presenta il parapetto realizzato con muretto in laterizi forati allo stato rustico privo di intonaco.

ANALISI DELLO STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda lo stato conservativo si nota che gli intradossi della pensilina perimetrale del piano secondo presentano evidenti segni di degrado ancora in atto dovuti alla ossidazione delle armature in acciaio, alcune zone dove si sono verificati distacchi risultano riparate in modo approssimativo con applicazione di malta strutturale in altre zone sono visibili delle armature a vista segno di procedimenti di degrado ancora e pertanto si renderebbero necessari degli urgenti lavori di messa in sicurezza soprattutto in relazione al rischio di sfondellamento delle pignatte della soletta. Per quanto riguarda il tetto di copertura e la copertura con tegole delle pensiline del piano secondo, si osservano numerose zone nelle quali le tegole marsigliesi sono sganciate e spostate e anche rotte soprattutto in corrispondenza della gronda il che costituisce un elevato rischio di caduta accidentale di tegole o porzioni di esse al piano terra anche in assenza di eventi climatici estremi. Anche in questo caso si rende necessario un urgente intervento di messa in sicurezza con rimozione delle tegole pericolanti o danneggiate e riposizionamento e fissaggio di quelle spostate.

Ne consegue che lo stato conservativo complessivo dell'immobile risulta mediocre e una eccessiva posticipazione degli interventi sopra descritti comporta nel tempo un peggioramento esponenziale dei degradi con rischio di infiltrazioni negli ambienti interni con conseguente deperimento e decremento del valore dell'immobile

CESPITE 1 APPARTAMENTO per civile abitazione piano primo e secondo

L'unità residenziale presenta internamente un buon grado di finitura e un buono stato di conservazione. Gli ambienti interni sono tutti ben illuminati da ampi infissi, l'unico locale a piano primo privo di affaccio diretto è il piccolo vano scala dal quale si accede al piano secondo. Il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura di grande formato, i rivestimenti di bagno, cucina e lavanderia sono in piastrelle in ceramica di buona qualità e in ottimo stato di conservazione. Di buona qualità risultano le rubinetterie e gli apparecchi sanitari dei servizi igienici tutti con tipologia filo muro e perfettamente funzionanti. Il bagno presenta delle ottime finiture dotato di lavabo, vaso, bidet, e doccia. Le stanze da letto e il soggiorno pranzo presentano le pareti rifinite con idropittura di buona qualità e non si notano tracce evidenti di muffa o umidità. Al piano secondo è ricavato un vano pluriuso dotato di angolo cottura con una annessa ampia lavanderia e ampia

veranda scoperta. Il grado di finitura complessivo del piano secondo è discreto sia per qualità che per stato di conservazione di pavimenti rivestimenti, dotazione impiantistica e finiture. La scala privata di collegamento tra il piano primo e il piano secondo è realizzata con tipologia a rampa unica elicoidale con struttura metallica e gradini rivestiti con lastre di granito scuro. L'unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di abitabilità che invece risulta rilasciato per l'unità a piano terra. Essa tuttavia presenta una dotazione completa di impianti tecnologici perfettamente funzionanti e in discreto stato di manutenzione. L'impianto di scarico risulta correttamente collegato alla condotta fognaria comunale come si evince dal certificato di aut allo scarico presente in atti. L'impianto elettrico risulta sprovvisto di certificato di conformità però a un esame esterno è dotato delle prescrizioni di sicurezza di base imposti dalla normativa, è infatti presente un interruttore differenziale e le scatole portafrutti sono di recente installazione e sono realizzate in materiale plastico non conduttivo. E' presente un impianto di riscaldamento con radiatori in elementi di ghisa anche nei locali a piano secondo alimentato da una caldaia a gas marca ARGO mod BOLLI della potenza termica di 28 KW posizionata all'esterno in una nicchia in corrispondenza della veranda di ingresso e da una caldaia a pellet posizionata nel soggiorno-pranzo a piano primo nell'angolo a sinistra del portoncino di ingresso. La caldaia esterna a gas è alimentata con bombole in gas propano posizionate a lato della caldaia, la strada dove è ubicato l'edificio risulta priva di condotta cittadina del gas. L'impianto di riscaldamento è privo di certificato di conformità e non risulta disponibile il libretto impianto. E' presente anche una pompa di calore marca HISENSE dotata di unità interna posta sopra il portoncino di ingresso. L'unità in oggetto condivide con l'appartamento a piano terra di scarico. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, l'unità edilizia in oggetto presenta un impianto idrico autonomo ma alimentato da una cisterna di accumulo ubicata all'interno della proprietà al piano terra in quanto l'edificio non risulta allacciato alla rete idrica cittadina. Questa cisterna, per quanto riferitomi dalla proprietaria, è alimentata da un pozzo artesiano. La proprietaria del piano primo non ha alcun diritto di accesso a tale cisterna e pertanto il suo uso attualmente è concesso volontariamente dal proprietario del piano terra.

Gli infissi esterni sono di buona qualità realizzati con profili in alluminio taglio freddo a doppia battuta con vetrocamera. Tutte le aperture con esclusione delle finestre del soggiorno pranzo sono dotate di schermature realizzate con persane in profili di alluminio preverniciato. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura esterna con pannello cieco in alluminio preverniciato. Gli infissi interni sono in legno tamburato con superficie laccata di colore chiaro.

PARTI COMUNI E ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di accesso autonomo dalla strada con scala esterna pertanto non possiede parti in comune con le altre unità immobiliari. In conseguenza alla assenza di parti comuni esterne tra le unità immobiliari che costituiscono l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, non si configura la costituzione di un condominio e pertanto non sono presenti oneri condominiali. Come accennato in precedenza, l'unità in oggetto condivide con l'appartamento a piano terra l'impianto di scarico e la cisterna di accumulo dell'acqua.

Servitù

Essendo l'unità immobiliare dotata di accesso esclusivo dalla strada con scala privata esterna, non si evidenziano servitù attive o passive in relazione alla accessibilità. L'unità edilizia in oggetto condivide con le unità edilizie a piano terra gli impianti idrico e di scarico che di fatto si configurano come servitù passive che comportano compartecipazione e eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, in caso di vendita, l'unità immobiliare in oggetto dovrà continuare a condividere il prelievo idrico dalla cisterna di accumulo del piano terra fermo restando il consenso volontario del rispettivo proprietario che attualmente è il padre della esecutata. In caso di diniego del consenso del proprietario del piano terra si dovrà procedere alla separazione dei due impianti idrici e predisporre l'alimentazione con la realizzazione di serbatoi di accumulo di piccola taglia in vetroresina da posizionarsi sulla terrazza del piano previa realizzazione di apposite strutture di supporto per la distribuzione ottimale del carico. In alternativa si potrebbe richiedere un nuovo allaccio idrico al comune dalla condotta cittadina che però passa nella strada principale della Vanella 139 dalla quale si diparte la strada di diramazione dove è ubicato l'immobile che risulta strada privata per come si evince dall'atto di acquisto del terreno di sedime riportato nell'alleg n°5. La distanza da tale condotta è di circa 100 m e pertanto i costi di allaccio potrebbero essere molto onerosi nell'ordine dei 4000 euro e richiedere il consenso dei proprietari frontisti delle altre villette che accedono da questa diramazione privata. Naturalmente questa problematica incide negativamente sulla determinazione del valore immobiliare e viene considerato nei coefficienti di deprezzamento nello schema di valutazione illustrato più avanti nella perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale dell'intero fabbricato è realizzata con telai in cemento armato e solai di piano in latero-cemento. La copertura dell'edificio relativamente al piano primo è realizzata a terrazza piana praticabile mentre la copertura del piano secondo è realizzata con tetto con struttura metallica leggera poggiata sopra il solaio di copertura in latero-cemento. Il relativo sottotetto, vista le ridotte dimensioni in altezza, non risulta accessibile. La finitura esterna della unità immobiliare relativamente al piano primo si presenta con le pareti allo stato rustico privo di intonaco tranne una ristretta porzione in corrispondenza della veranda di ingresso, il piano secondo invece presenta le pareti rivestite con intonaco cementizio con finitura a tonachina.

Le pareti esterne di tamponatura sono realizzate con doppia fodera di mattoni forati da cm 8 con intercapedine sprovvista di coibentazione. All'interno le tramezzature sono costituite da pareti in laterizi forati da cm 8 posti a semplice foglio rivestite con intonaco cementizio con finitura a gesso.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

In relazione alle prescrizioni della legge n 13/1989, l'edificio nella sua conformazione non possiede le caratteristiche di accessibilità bensì quelle di visitabilità, in quanto l'unità residenziale limitatamente al piano primo risulta accessibile dall'esterno con un portoncino di larghezza

adeguata al transito si sedia a ruote così come risultano facilmente accessibili i vari spazi interni in quanto le porte e il corridoio presentano le larghezze adeguate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere a disposizione e attualmente abitato come residenza principale della ditta debitrice xxxxx xxxxxx nata a Modica il xx/xx/xxxx, c. f xxxxxxxxxxxxxxxxx e dalle due figlie minorenni della stessa

PROVENIENZE VENTENNALI

Le ispezioni ipotecarie sono state svolte dal sottoscritto relativamente ai due cespiti originari e cioè F. 98 part.471 sub 7 e sub 8. Le trascrizioni riscontrate erano perfettamente identiche per i due cespiti e quindi l'interrogazione ufficiale della quale si riportano alcuni atti nell'apposito allegato n°4 sono state effettuate in riferimento al sub 8 in quanto perfettamente simmetriche al sub 7.

Nel ventennio precedente la data di trascrizione del presente pignoramento, dalla esecuzione della ispezione ipotecaria risultano le seguenti formalità :

- 1) a favore, atto amministrativo concessione edilizia Comune di modica; repertorio 282/2007 del 28/06/2007
- 2) a favore, trascrizione atto di compravendita, notaio Pulino Girolamo Renato, rep 78481/21812 del 12/11/2007
- 3)contro, iscrizione del 19/05/2011 reg partic 1805, reg generale 8861 EQUITALIA EMILIA ROMAGNA spa, IPOTECA LEGALE derivante da ruolo. Annotazione n°2344 del 02/12/2016 restrizione di beni
- 4) contro, iscrizione del 19/05/2011 reg partic 7341, reg generale 11713 tribunale di Modica rep 807/2011 del 13/05/2011, atto esecutivi -verbale di pignoramento immobili
- 5) contro, iscrizione del 19/06/2013 reg partic 1391, reg generale 8696 tribunale di Forlì sez di Cesena, rep 574/2013 del 20/05/2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, annotazione n°2345 del 2/12/2016 restrizione di beni
- 6) contro, iscrizione del 03/03/2014 reg partic 325, reg generale 2669 tribunale, rep 2341/2013 del 09/09/2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
- 7) a favore, Trascrizione del 09/11/2016 reg partic 10334, reg generale 15337 tribunale, rep 40075/2016 del 23/09/2016, atto giudiziario, DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI
- 8) contro, Annotazione del 2/12/2016 reg partic 2344, reg generale 16548 TRIBUNALE repertorio 40075/2016 del 23/09/2016-annotazione a iscrizione restrizione di beni, iscrizione n°1805 del 2011
- 9) contro, Annotazione del 2/12/2016 reg partic 2345, reg generale 16549 TRIBUNALE repertorio 40075 del 23/09/2016-annotazione a iscrizione restrizione di beni, iscrizione n°1391 del 2013
- 10) contro, Annotazione del 2/12/2016 reg partic 2346, reg generale 16550 TRIBUNALE repertorio 40075 del 23/09/2016-annotazione a iscrizione restrizione di beni, iscrizione n°325 del 2014
- 11) contro, iscrizione del 17/10/2017 reg partic 2501, reg generale 14632 tribunale di Forlì, rep 1729/2014 del 13/11/2015, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

12) contro, Trascrizione del 16/5/2024 reg partic 5965, reg generale 835,9 UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA repertorio 1155 del 17/04/2024 del 23/09/2016, atto giudiziario, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade in una zona territoriale BR1 che rappresenta zone del territorio oggetto di piani di recupero in quanto caratterizzate da edifici sottoposti a sanatoria edilizia, queste zone prevedono un saturazione dei parametri edilizi e quindi non sono previste possibili incrementi di superficie coperta o volume.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il cespite oggetto della presente stima fa parte di un edificio costituito da piano terra, primo e secondo dotato di concessione edilizia in sanatoria n°282 del 28/06/2007 prot 881 del 28/06/2007 rilasciata alle ditte xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxx. L'edificio nel suo complesso è dotato di allaccio fognario alle rete cittadina secondo autorizzazione allo scarico n°018 del 09/02/2008. Le strutture portanti sono dotate di regolare certificato di idoneità statica depositata al comune di Modica in data 18/05/2007 e allegato alla pratica di concessione edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare per quanto riguarda dimensioni planimetriche e volumetriche e riguardo ai prospetti esterni con riferimento a numero e posizione delle aperture esterne e alla distribuzione degli spazi interni risulta conforme agli elaborati tecnici allegati alla citata concessione edilizia in sanatoria. Relativamente ad alcune modifiche distributive interne della zona giorno a piano primo è stata presentata una comunicazione opere interne ai sensi dell'art 9 L.R 37/85. Lo stato attuale dei luoghi e anche le variazioni rispetto alla originaria CE in sanatoria eseguite con la sopra citata comunicazione opere interne è riportato nell'allegato n°3.

Regolarità catastale

Dall'esame dalla planimetria catastale del sub 7 (unità residenziale a piano primo e secondo) si osserva la sua rispondenza alla situazione planimetrica riportata negli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria. Non risultano riportate le variazioni distributive della zona giorno effettuate con la comunicazione opere interne. Occorre pertanto provvedere prima della vendita alla esecuzione di un pratica DOCFA di aggiornamento catastale. Per quanto riguarda il sub 8 (lastrico solare categ F5) si fa notare che esso si configura come duplicato del sub 7 in quanto la superficie riportata nella visura catastale è già di fatto inserita nel sub 7 ed è riportata anche nella planimetria come terrazza di pertinenza degli ambienti al piano secondo. Esso pertanto dovrebbe essere soppresso con una pratica di segnalazione da effettuare all'agenzia del territorio. In conseguenza di queste considerazioni si ribadisce quanto affermato in precedenza circa la formale inesistenza del sub 8 che dovrebbe essere rimosso dai cespiti oggetto di pignoramento.

Regolarità strutturale

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato con concessione edilizia in sanatoria

pertanto la regolarità strutturale è determinata dal certificato di idoneità statica allegato alla pratica della sanatoria rilasciata depositato al comune di Modica in data 18/05/2007 prot n°121

Certificazioni di conformità impiantistiche e abitabilità

Dall'esame degli atti urbanistici presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa è emerso che il cespite non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità che risulta invece regolarmente rilasciato per l'unità residenziale al piano terra n°115/2009 del 15/07/2010. Non risultano rilasciati i certificati di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento. Per quest'ultimo impianto non è stato possibile reperire il libretto di impianto e di conseguenza il numero di iscrizione al catasto energetico regionale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI/ SPESE ACCESSORIE

Per le considerazioni svolte in precedenza i cespiti oggetto della stima fanno parte un LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

costituito da una unità ad uso residenziale composta da un piano primo e piano secondo interconnessi da un punto di vita funzionale con accesso da scala esterna dal civico n°63 della via Vanella n°139, c.da Caitina riportato in catasto F. 98 p.lla 471 sub 7 categ. A3 classe 2 consistenza 7.5 vani, sup catastale 167 mq

Per la valutazione dei suddetti lotti, si è ritenuto opportuno procedere tramite l'adozione del metodo di stima per valore di mercato con lo scopo di pervenire ad un valore quanto più attendibile e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche.

Esso si avvale di indagini di mercato, presso studi notarili, agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, di valori di immobili con simili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona con riferimento all'attualità procedendo successivamente ad una mediazione di quei valori con l'applicazione di parametri migliorativi e peggiorativi. Per il tipo di immobile tale metodo è quello più in uso nella zona in cui esso è situato ed anche quello più attendibile.

Il parametro tecnico utilizzato, è stato il metro quadro riferito alla superficie lorda

LOTTO UNICO

Per quanto riguarda l'appartamento per civile abitazione, alla luce di quanto rilevato e prima descritto, in considerazione della sua allocazione in una zona di prima periferia del comune di Modica ma comunque discretamente servita, delle sue finiture di buon livello dell'ottimale stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne e considerando la scarsa qualità e stato di manutenzione dell'esterno, si è pervenuti alla determinazione del valore base del bene in questione a partire dal prezzo medio unitario di riferimento tenendo anche conto sia dei riferimenti delle tabelle OMI e sia dei prezzi medi di mercato, si è deciso di adottare come prezzo unitario di riferimento €. 1000/mq riferito ad un immobile nuovo con le medesime caratteristiche di quello in oggetto. A tale valore si applicano poi i coefficiente riduttivi relativi alla vetustà dell'immobile, alle

problematiche delle scadenti finiture esterne e dei lavori necessari di ripristino degli elementi in c.a e alle problematiche relative all'approvvigionamento idrico e della servitù relativa alla cisterna ubicata in altra proprietà, che nella fattispecie, si stima in 0.80 e i vari coeff correttivi riduttivi e migliorativi relativi alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche e cioè dest uso, accessibilità, finiture e dotazione sanitaria.

Il riepilogo della procedura di valutazione è riportato nella seguente tabella:

LOTTO UNICO N°1											
IMMOBILE	SUPERF		VALORE	COEFF CORRETTIVI						VALOR E	VALORE
			MERCATO	VETUSTA'	DEST	ACCESS	finiture	DOTA Z	COEFF COMP L	UNITARIO	
			del NUOVO					IGIENICA			
CESPITE 1											
APPARTAMENTO	167	m q	1000	0,80	1	1	0,9	1	0,72	720	120240
piano secondo											
balconi piano primo	21	m q	1000	0,80	0,25	1	0,9	1	0,18	180	3780
terrazza piano secondo	94	m q	1000	0,80	0,15	1	0,9	1	0,108	108	10152
						valore totale cespite 1					134172

Si arrotonda il valore complessivo a € 134000

Spese e oneri accessori

Il valore di stima determinato è influenzato dagli oneri (comprendenti onorari professionali, bolli e versamenti) necessari a sanare le difformità catastali riscontrate e alla redazione dei certificati mancanti dell'impianto di riscaldamento ed elettrico. La regolarizzazione catastale si dovrà attuare con una prima pratica per la soppressione del sub 8 (lastrico solare) che di fatto è un duplicato del sub 7 (appartamento al quale è collegato. Successivamente si dovrà predisporre una pratica DOCFA di aggiornamento catastale della planimetria dell'appartamento con le modifiche realizzate nella zona giorno. La prima pratica ha un costo tecnico stimato in € 300 (oltre cassa e iva) più gli oneri catastali pari a € 70; la seconda pratica ha un costo di € 600 (oltre cassa e iva) più gli oneri catastali pari a € 70. In tutto per le competenze tecniche si stimano € 1142 compreso iva e cassa mentre i diritti catastali ammontano a € 140

Spese e oneri per la redazione del libretto impianto termico

Per la redazione del libretto della caldaia a gas occorre analisi combustione, registrazione al catasto regionale CURT e compilazione, per quanto riguarda la caldaia a Pellettes non occorre l'analisi di combustione ma solo la registrazione al CURT. Complessivamente per tutte questi adempimenti tecnici si stima un costo di circa € 300 più iva per un totale di € 330

Onorario tecnico per redazione certificato APE

Per la vendita dei cespiti occorre la redazione del certificato APE per un costo stimato di € 300 più

iva e cassa per un costo totale di € 383

Abbattimento forfettario del valore per difetti occulti

Al fine di considerare nella valutazione l'incidenza di difetti occulti nei cespiti oggetto di stima, si applica un abbattimento forfettario del 15% al valore di mercato determinato già al netto delle decurtazioni derivanti da oneri e spese per la risoluzione di vizi urbanistici, si ottiene così il **valore finale di vendita forzata**

TABELLA RIEPILOGO VALORI E BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO		
cespite 1		
valore totale lordo lotto 1 arrotondato	€	134.000
spese di regolar difformità urbanistiche e catastali	€	-1.282
competenze tecniche redazione APE	€	-383
oneri tecnici per redazione libretto imp riscaldam	€	-330
VALORE LOTTO 1 AL NETTO DECURTAZIONI	€	132.005
abbattimento forfettario 15% per vizi occulti	€	-19.801
VALORE NETTO VENDITA FORZATA LOTTO 1	€	112.204
SI ARROTONDA A	€	112.000
VALORE COMPLESSIVO NETTO VENDITA FORZATA	€	112.000

Con quanto fino adesso esposto il C.T.U. ritiene di avere risposto, in modo esauriente, al quesito posto nel mandato di incarico che considera quindi assolto, restando tuttavia a disposizione dell'autorità giudiziaria per ulteriori eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente relazione che si compone di: n° 14 (quindici) fogli dattiloscritti

- Allegato 1 - verbale di primo accesso
- Allegato 2 - Rilievo fotografico dei cespiti
- Allegato 3 - Rilievi planimetrici
- Allegato 4 - Interrogazione presso conservatoria registri immobiliari
- Allegato 5 - Atti notarili, rogiti
- Allegato 6 - Visure e planimetrie catastali
- Allegato 7 - Atti urbanistici; C.E in sanatoria n°282 del 28/6/2007, comunicaz op interne art 9 L.R 37/2008 del 25/02/2009 prot 00010649, aut allaccio fognario n°18 del 9/20/2008

Il CTU chiede la liquidazione dei propri compensi come da separata parcella spese e onorari, anch'essa trasmessa telematicamente.

Ragusa, li 17/02/2025

il C.T.U

SCHEMA SINTETICA LOTTO DI VENDITA

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO 1	
Esecuzione immobiliare n°136/2024 r.g.e promossa da BCC NPLS 2020 s.p.a contro xxxxx xxxxxx Giudice dott Carlo Di Cataldo, custode giudiziario: Dott.ssa Poidomani Patrizia ; esperto del procedimento: Ing Occhipinti Emanuele	
diritto	In virtù dell'atto giudiziario di trasferimento immobili del tribunale di Ragusa del 23/09/2016 rep 40075/2016 trascritto presso l'agenzia territoriale servizi di pubblicità immobiliare di Ragusa il 09/11/2016 con il n°10334 di formalità, il cespite in oggetto è divenuto di piena proprietà della sig.ra Arena Pamela nata a Modica il 17/03/1982 C.F:RNAPML82C57F258S
Descrizione bene	Il lotto unico n°1 risulta composto da una unità residenziale ai piani primo e secondo di un edificio con tipologia di villetta bifamiliare a schiera composta da piano terra-primo e secondo. Al suo interno l'unità residenziale si compone a piano primo di un ampio soggiorno e cucina-pranzo, bagno e tre camere da letto, corridoio e scaletta di accesso al piano secondo costituito a sua volta da locale pluriuso, lavanderia e ampia terrazza
ubicazione	Comune di Modica via Vanella 139 n°63 Coordinate geografiche 36°55'31" NORD; 14°41'24" EST
Titolarità	Atto giudiziario di trasferimento immobili del tribunale di Ragusa del 23/09/2016 rep 40075/2016 trascritto presso l'agenzia territoriale servizi di pubblicità immobiliare di Ragusa il 09/11/2016 con il n°10334 di formalità
Provenienza ventennale	Dall'esame della relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie è emersa la regolarità delle provenienze nel ventennio
Dati catastali	Cespite 1: Foglio 98 p.lla 471 sub 7
LOTTO	Valutazione del LOTTO UNICO N°1
occupazione	Allo stato attuale i cespiti con occupati come residenza principale dalla sig.ra xxxxx xxxxxx e dalle sue due figlie minorenni
Completezza docum ex art 567 c.2	Si è potuto accertare la correttezza della relazione notarile
Irregolarità e abusi edilizi	Dall'esame degli atti progettuali è emerso che l'unità immobiliare è conforme alla CE in sanatoria 282 del 28/06/2007 e comun op int art 9 L.R 37/85 prot 0010649 del 25/02/2009
Sanabilità	Sono emerse difformità della planimetrie catastali regolarizzabili con la redazione di pratiche di aggiornamento catastale DOCFA
Titoli urbanistici	C.E in sanat n°282 del 28/06/2007 e comun op interne prot 0010649 del 25/2/2009
abitabilità	L'appartamento per civile abitazione non risulta in possesso di certificato di abitabilità/agibilità
VALORE DI MERCATO	€. 134000
VALORE VENDITA FORZATA	€.112.000
EDILIZ AGEVOLATA	L'immobile si configura come edificio privato non oggetto di convenzioni con edilizia agevolata
ONERI E VERSAMENTI	
APE redazione	Per la redazione del certif APE le spese tecniche ammontano a € 383
Trascrizioni pregiudizievoli	Successivamente al decreto di trasferimento immobili del Tribunale del 9/11/2016 rep 40075/2016 del 23/06/2016 con la quale l'attuale proprietaria ARENA Pamela ha ottenuto la piena proprietà dei cespiti oggetto di stima, sussistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli 1) contro, Annotazione del 2/12/2016 reg partic 2344, reg generale 16548 TRIBUNALE repertorio 40075/2016 del 23/09/2016-annotazione a iscrizione restrizione di beni, iscrizione n°1805 del 2011 2) contro, Annotazione del 2/12/2016 reg partic 2345, reg generale 16549 TRIBUNALE repertorio 40075 del 23/09/2016-annotazione a iscrizione restrizione di beni, iscrizione n°1391 del 2013 3) contro, Annotazione del 2/12/2016 reg partic 2346, reg generale 16550 TRIBUNALE repertorio 40075 del 23/09/2016-annotazione a iscrizione restrizione di beni, iscrizione n°325 del 2014 4) contro, iscrizione del 17/10/2017 reg partic 2501, reg generale 14632 tribunale di Forlì, rep 1729/2014 del 13/11/2015, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 5) contro, Trascrizione del 16/5/2024 reg partic 5965, reg generale 835,9 UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA repertorio 1155 del 17/04/2024 del 23/09/2016, atto giudiziario, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

