

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione esecuzione immobiliari di Ragusa

R.G. 191/2021

Creditore Procedente:

- **xxx**

Debitore:

- **xxx**

- **xxx**



Il giudice dell'esecuzione: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

INDICE

PREMESSA	4
IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
PROPRIETÀ DEL BENE e CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	5
DOCUMENTAZIONE	6
REGOLARITÀ CATASTALE	7
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE	7
VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI	8
DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DOVE INSISTE IL BENE	8
CONFORMITÀ ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA	8
STATO DI POSSESSO	8
DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE E DEL CONTESTO	9
STATO DI CONSERVAZIONE	9
REGOLARIZZAZIONE DI PARTI ABUSIVE E/O DIFFORMI	10
DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	10
COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	10
CRITERI DI VALUTAZIONE	11
LOTTO DI VENDITA	13
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	13
QUOTE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	13
TRASFERIMENTO DEI BENI CON IVA	13
CORRETTEZZA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	14
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
VALORE DI MERCATO	14

ALLEGATI

- all.A* Verbale di accesso immobile Custode giudiziario e perito estimatore.
- all.B* *Visura storica per immobile*
- all.C* *Estratto di mappa*
- all.D* *Atto di provenienza*
- all.E* *Planimetria catastale*
- all.F* *Rilievo stato di fatto appartamento*
- all.G* *Ispezione ipotecaria*
- all.H* *Stralcio Piano Regolatore*
- all.I* *Concessione Edilizia e stralci progetto allegato*
- all.L* *Estratto della Banca dati delle quotazioni immobiliari*
- all.M* *Foto esterne ed interne*
- all.N* *Attestato di Prestazione Energetica*
- all.O* *Aereo Foto google earth*
- all.P* *Verifica accatastamento impianto termico immobile*

PREMESSA

Ill.mo dott. Rapisarda Giliberto Orazio, Giudice del Tribunale ordinario di Ragusa, sezione esecuzioni immobiliari.

A seguito di nomina esperto di stima del 04ottobre 2021 il sottoscritto dott. arch. Giuseppe Di Luca, iscritto all'albo Ordine degli Architetti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Ragusa, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 191/2020 al fine di identificare e valutare il bene pignorato col suddetto procedimento esecutivo.

Promossa xxx

Contro i signorixxx

Dopo aver acquisito la documentazione inerente l'immobile, in accordo con l'avvocato dottore Vincenzo Spataro, è stato fissato il sopralluogo per le operazioni peritali il 26ottobre 2021.

Il giorno 26ottobre 2021 alle ore 9:30 il sottoscritto arch. Giuseppe Di Luca e l'avvocato Vincenzo Spataro (custode giudiziario) ci siamo recati nel compendio pignorato "all.**A** Verbale di accesso dell'immobile da parte del Custode giudiziario e del perito estimatore."

Durante il sopralluogoil sottoscritto faceva una opportuna ricognizione dei luoghi, eseguendo un adeguato rilievo geometrico, materico e fotografico al fine di poter espletare il mandato affidatogli.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali e Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Modica e presso l'Archivio Notarile di Ragusa Modica, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai quesiti elencati nel Verbale di Conferimento di Incarico di Stima.

IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Dall'esame della copia dell'atto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato, si riscontra che il bene oggetto di stima consiste in un unico lotto. Trattasi di appartamento, facente parte di un condominio, destinato a civile abitazione, sito in Modica (RG), c.da Treppiedi s.n.c. circonvallazione Ortisiana n.18, interno 16D piano 8, lotto 53, censito al catasto come segue:

"omisiss"

(all. **O** Aereo Foto google earth)

L'area dove insiste il fabbricato è normata da:

- Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi_ Paesaggio locale PL 07 Livello di tutela 1 - Contesto 7b;
- Zona di PRG _ Zona B sottozona B0 _ mantenimento stato di fatto art.35.;
- BENI PAESAGGISTICI _ Aree di interesse archeologico (art.142, lett. m, D.lgs.42/04).

PROPRIETÀ DEL BENE e CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali e dall'atto notarile di CESSIONE DI ALLOGGIO POPOLARE l'immobile ad oggi è intestato con diritto di proprietà indivisa per la quota di ½ ai signori **xxx**, residenti in detto immobile e coniugati in regime legale di comunione di beni.

La provenienza e la titolarità attuale, deriva da giusto atto notarile di CESSIONE DI ALLOGGIO POPOLARE del 21 Maggio 2009, Dott. Giuseppe Terranova, Notaio in Modica, Repertorio n. 81121, Fascicolo n. 25326, Trascritto il 16 Giugno 2009 al n. 12825 Registro Ordinario e al n.7599 Registro Particolare, "ARTICOLO PRIMO L'istituto Autonomo per le Case Popolari di Ragusa, in persona del costituito legale rappresentante, ..., vende e trasferisce al xxx che acquista, l'immobile di cui in premessa e precisamente:

Alloggio sito nel fabbricato posto nel Comune di Modica, c.da Treppiedi Sud, oggi via Circonvallazione Ortisiana, n.18, lotto 53, scala unica – piano 8 – int.16D, composto da quattro vani ed accessori; confinante a Nord, ad EST e ad Ovest con pertinenze comune con il lotto 52 e a sud con alloggio sub.16 e vano scala.

Fa parte della vendita la rata proporzionale di tutte le parti ed impianti comuni ai sensi di legge, se in quanto e nei limiti in cui esse parti ed impianti sono al servizio dell'immobile oggetto del presente atto; ed in particolare: atrio, vano scala, vano ascensore, locale caldaia, vano autoclave, cisterna e sala condominiale.

*E' esclusa dalla presente vendita la superficie destinata a portici.(all. **D** Atto di provenienza).*

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolarità continuità. Da premettere che dal 14 marzo 1988 il signor xxx conduce in locazione l'alloggio in oggetto, a seguito di giusto contratto del 14 marzo 1988 n.31/88 di repertorio dell'istituto.

Che da 02/05/1996 al 21/05/2009 in atti n. A00074.1/1996, l'alloggio aveva i seguenti intestatari:
COMUNE DI MODICA _ proprietà per l'area 1/1 e ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI _
proprietà superficiaria.

DOCUMENTAZIONE

La documentazione allegata all'incarico integrata con quella richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Modica, all'agenzia delle entrate e all'Atto prelevato dall'archivio Notarile di Ragusa Modica risulta completa per espletare al meglio l'incarico affidatomi.

REGOLARITÀ CATASTALE

L'appartamento risulta regolarmente accatastato prima dell'atto di Cessione.
L'appartamento risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del comune di Modica al foglio 120, p.lla 934, sub. 17, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62 altresì la data di presentazione della planimetria catastale è il 02.05.1996. (*all.E _ planimetria catastale*).

Dal confronto tra il rilievo effettuato (*all.F _ rilievo planimetrico immobile*), la planimetria catastale e la planimetria allegata alla concessione n.127 del 11 maggio 1985 rilasciata dal comune non risultano difformità.

6

ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente intesta come segue:

xxx

xxx

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici, come da visura ipotecaria, le risultanze dentro l'ultimo ventennio sono (*all.G _ Ispezione Ipotecaria*).

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 7599 Registro Generale 12825
Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 81121/25326 del 21/05/2009 ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 1398 Registro Generale 8750 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 230 del 04/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO;

3. TRASCRIZIONE del 19/08/2021 - Registro Particolare 9768 Registro Generale 14180
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 401 del
28/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nello specifico non risultano trascritti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, altresì, tutte le ipoteche attualmente gravanti sull'immobile saranno regolarizzati al momento della vendita. Come, trascritto anche nell'atto di proprietà "ARTICOLO TERZO l'Istituto garantisce la piena proprietà e disponibilità ...nonché la libertà dello stesso da pesi, vincoli ed ipoteche."

Da attenzione il diritto di prelazione "ARTICOLO SESTO ... qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'Istituto, che potrà esercitare il diritto di prelazione..."

(all.D Atto di provenienza).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

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

1. **ISCRIZIONE** del 19/06/2013 - Registro Particolare 1398 Registro Generale 8750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 230 del 04/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. **TRASCRIZIONE** del 19/08/2021 - Registro Particolare 9768 Registro Generale 14180 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 401 del 28/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.(all.G_ Ispezione Ipotecaria).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DOVE INSISTE IL BENE

Zona di PRG _ Zona B sottozona B0 *mantenimento stato di fatto art.35.;*

(all.H Stralcio Piano Regolatore)

CONFORMITÀ ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Dall'atto di provenienza, ARTICOLO SECONDO, e dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Modica (RG), l'immobile è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n.127 Pagina del Registro delle Concessioni n.9 del 11 maggio 1985.

(all. I Concessione Edilizia e stralci progetto allegato)

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta occupato dagli intestatari.

Durante il sopralluogo, come si evince anche dalle fotografie allegate, l'immobile risulta occupato dalle persone.

L'immobile ad oggi, è intestato con diritto di proprietà in quota indivisa e in parti uguali ai signori **xxx** e **xxx**.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE E DEL CONTESTO

Il contesto dove è sito l'immobile si caratterizza da una serie di palazzine plurifamiliari, costruite tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso, alla periferia sud-est del comune di Modica.

Da un'analisi dei documenti reperiti nei vari uffici, e nello specifico, dalle planimetrie e dall'Estratto di mappa, (all. **C** Estratto di mappa), la palazzina dove è posto l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso di due palazzine poste all'interno di un'ampia area adibita a parcheggio.

L'area dove insistono le due palazzine confina a Nord, e a Ovest con altre aree ove insistono delle costruzioni a Sud con un terreno incolto e a Sud – Est con la strada di accesso. L'appartamento è posto al piano ottavo di una palazzina composta da 16 appartamenti. La palazzina con struttura portante in cemento armato e copertura a terrazzo praticabile. La palazzina è dotata di ascensore oltre al vano scala. Strutturalmente non presenta nessuna crepa e staticamente in buono stato.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile ove è posto ha una struttura portante in cemento armato, la copertura a terrazzo praticabile.

L'appartamento non presenta nessun fenomeno di infiltrazione o di umidità. I muri del tutto rifiniti non presentano nessun segno di usura. Gli infissi esterni, sono in alluminio a taglio freddo con vetro camera, e l'oscuramento esterno con tapparelle.

Internamente, è del tutto rifinita, con finiture anni '90. E' presente impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio. Mentre è presente nel soggiorno un climatizzatore.

REGOLARIZZAZIONE DI PARTI ABUSIVE E/O DIFFORMI

L'appartamento risulta in tutte le sue parti conforme alla C.E.C. rilasciata dal Comune di Modica il giorno 11 Maggio 1985, Concessione Edilizia n. 127, pagina del registro delle Concessioni n.9.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile ha una consistenza di 6,5 vani, nello specifico dalla porta di ingresso si accede al soggiorno, entrando sulla sinistra un'apertura apre l'accesso a un piccolo corridoio, connettore verticale, della cucina, delle tre stanze da letto, dei due bagni e del piccolo ripostiglio.

Tutte le stanze sono dotate di idonea aereo illuminazione (*all.F Rilievo planimetrico immobile*).

L'immobile, nel suo complesso è abitabile.

L'immobile è composto da:

destinazione	Superficie netta	altezza
soggiorno/pranzo	24,60 mq	2,70 m
Letto1	14,45 mq	2,70 m
Letto2	11,40 mq	2,70 m
Letto3	11,60 mq	2,70 m
Bagno 1	4,55 mq	2,70 m
Bagno 2	5,00 mq	2,70 m
cucina	13,55 mq	2,70 m
corridoio	7,55 mq	2,70 m
muri e tramezzature	16,30 mq	

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il computo è stato eseguito sulla base delle indicazioni contenute D.P.R. n. 138/98 Allegato C - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* e su considerazioni personali.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm **[muri e tramezzature 16,30 mq];**

- Somma delle superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali **[soggiorno+letto1+letto2+letto3+bagno1+bagno2+cucina+corridoio=92,70mq];**

- della superficie dei balconi, terrazze e simili, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente **[balconi 11,75mq superficie commerciale 11,75mq*15%=1,75mq];**

- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Totale Superficie Raggiungibile (16,30+92,70+1,75) = 110,75mq [si arrotonda al mq] = **111,00mq**

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinare il giusto valore di mercato del bene, in oggetto, si è preferito utilizzare il criterio della stima sintetica per confronto.

k.1_ Stima sintetica per confronto –si fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

Nella zona in cui sorge l'immobile sono ubicate parecchie unità immobiliari, le quali sono state oggetto di contrattazioni e vendite in epoche recenti e di cui sono noti i

valori unitari e le condizioni. In base alle informazioni assunte da tecnici e agenti immobiliari della zona si può affermare che il **valore unitario normale**, riferito alla superficie commerciale, per appartamenti che presentano caratteristiche analoghe, (nello specifico sono stati presi in considerazione n. 4 appartamenti con le stesse caratteristiche nello specifico:

1. Appartamento 136mq = 150.000,00€ prezzo unitario 1100€/mq
2. Appartamento 105mq= 115.000,00€ prezzo unitario 1095€/mq
3. Appartamento 143mq = 157.000,00€ prezzo unitario 1097€/mq

la media dei quattro valori è di **1097€/mq**. Tale dato è stato rettificato dalla stima del valore unitario normale desunto come da **provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007**(art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296). (all.**L** _ estratto della Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 – Semestre 1**

Provincia: Ragusa

Comune: Modica

Fascia/zona: Periferica/MODICA SORDA

Codice di zona:D3

Microzona catastale n.:0

Destinazione: Residenziale

Valore normale unitario = $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$

dove $Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Abitazioni di tipo economico l'immobile è censito con la categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico).

$Val\ OMI_{MIN}$ _ 660,00€/mq

$Val\ OMI_{MAX}$ _ 980,00€/mq

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$$

$$\text{Valore normale unitario} = 680,00 + (1000,00 - 680,00) \times 0,725 = 912,00\text{€/mq}$$

II VALORE UNITARIO, (desunto dalla stima sintetica è dato dalla media del valore dato da una veloce ricerca di mercato pari a 1097,00€/mq e il valore normale unitario di 912,00€/mq) pari a **1005,00€/mq**

LOTTO DI VENDITA

Dalla conformazione dell'immobile e dalle sue pertinenze si reputa opportuno vendere tutto in un unico lotto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(all.**M** Rilievo fotografico)

QUOTE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Xxx

TRASFERIMENTO DEI BENI CON IVA

L'immobile è intestato ai due esecutati, persone fisiche e non giuridiche, quindi senza P.IVA.

CORRETTEZZA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento inerenti l'immobile e i debitori sono esatti. Si specifica che dalle ricerche effettuati i beni oggetto di pignoramento sono intestati totalmente agli esecutati.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di richiesta di visura impianto termico, presso il catasto impianti termici, <http://cite.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>, risulta, come da (all.**P** verifica accatastamento impianto termico immobile), NON PRESENTE NELL'ARCHIVIO ELETTRONICO DEL CATASTO IMPIANTI TERMICI, pertanto pur redigendo, **non è stato** possibile inviare l'APE, tramite apposita piattaforma, <https://www.apesicilia.enea.it/>.

Per inviare l'Ape è necessario, da installatore accreditato, eseguire e trasmettere apposito libretto degli impianti. Il costo di tale prestazione si aggira intorno ai 200,00€.

Si è redatto l'APE con **Classe Energetica F 144,88 kWh/m² anno**.

Tale classe a seguito di redazione libretto impianti può subire irrisorie variazioni, che non influiscono sul valore finale dell'appartamento.

(all.**S** *Attestato di Prestazione Energetica*)

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato è dato dalla moltiplicazione tra la superficie, il valore unitario e i coefficienti correttivi.

Si è scelto di non si applica nessun tipo di coefficiente correttivo, in quanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche negative e positive si considerano equilibrate.

Il **VALORE** è pari a $(111,00\text{mq} \times 1005,00\text{€/mq}) = 111.555,00\text{€}$ arrotondato a

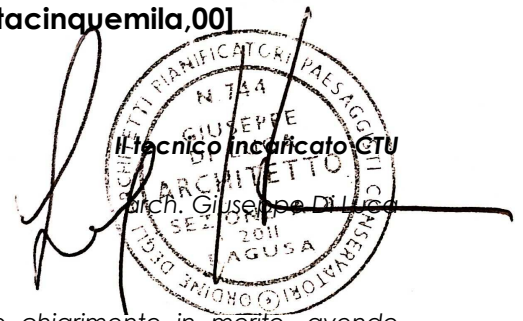
112.000,00€ [centododicimila,00€]

Da detrarre l'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti

ecc...112.000*15% = -16.800,00€

Libretto degli impianti = - 200€

112.000,00€ - 16.800,00€ - 200,00€ = 95.000,00€ [Euro novantacinquemila,00]


Il tecnico incaricato CTU
Arch. Giuseppe Di Luca

Rimanendo a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento in merito, avendo espletato il mandato conferitomi rassegno la presente relazione.

