

TRIBUNALE DI RAGUSA

-SEZIONE CIVILE-

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 215/2021 R.G.E.

Promossa da **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. SPA**

e per essa DOVALUE SpA

Nei confronti di **XXXXXXXXXXXXXX**

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. G.O.RAPISARDA

CUSTODE GIUDIZIARIO :



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

OGGETTO: Esecuzione immobiliare - N. 215/2021 del R.G.....	3
1. PREMESSA	3
2. Operazioni Preliminari	4
3. RELAZIONE DI STIMA.....	10
3.1 Identificazione del bene.....	10
3.2 Descrizione “LOTTO UNICO”	12
3.3 Stato di possesso LOTTO UNICO	13
3.4 – Esistenza di formalità.....	14
3.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento.....	14
3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica	15
3.7 – Attestazione di prestazione energetica	16
3.8 – Analitica descrizione del bene	16
3.9 – Indicazione del valore finale del bene	18
3.10 – Pignoramento di quota del bene	18
3.11 – Documentazione fotografica	18
4 – CONCLUSIONI	19

ALLEGATI

- Allegato **A** : Verbale di sopralluogo del 07/02/2022
- Allegato **B** : Atto di compravendita del 29/08/2011;
- Allegato **C** : Visura catastale storica , Visura attuale , Planimetria catastale Fg. 28 P.IIa
420 Sub 14 , elaborato planimetrico ;
- Allegato **D** : Ispezioni ipotecarie
- Allegato **E** : Stralci di progetto approvato 105/2011 ;
- Allegato **F** : Documentazione fotografica ;
- Allegato **G** : Rilievo geometrico dell'immobile

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare - N. 215/2021 del R.G.

Relazione di stima disposta dal Giudice Dott. G.O.Rapisarda nella
Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 215/2021 R.G.E.** promossa da
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. SPA spa

e per essa DOVALUE SpA

nei confronti di **XXXXXXX**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore Giaquinta , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al N, 363 , è stato nominato esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N. 215/2021 dal G.E. Dott. G.O. Rapisarda con provvedimento del 27/12/2021 e ha prestato giuramento di rito mediante trasmissione in via telematica per l'accettazione dell'incarico in oggetto. La procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto, come da Atto di Pignoramento del 30/08/2021 , notificato dal Tribunale di Ragusa in data 31/08/2021 e 01/09/2021 , trascritto il 21/10/2021 ai nn.17354/11675 , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. SpA , l'immobile così descritto:

- *"Appartamento sito in Modica alla Via Modica-Giarratana n. 45 , a piano terra composto da quattro vani ed accessori , con spazio di pertinenza di metri quadrati ottantuno circa a piano sottostrada e con tutt'altri accessori , pertinenze e dipendenze , confinante con proprietà della Sig.ra xxxxxxxx , con proprietà xxxxxxxx , con spazio condominiale e con proprietà xxxxxxxx , censito al catasto fabbricati di Modica , al foglio 28 , p.lla 420 sub 14 , piano S1-T , z.c. 1 , cat. A/2 , cl. 3 , vani 6".*

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, l'immobile risulta essere di *proprietà esclusiva , in ragione di 1/2 ciascuno , dei Sig.ri xxxxxxxxxxxx .*

2. Operazioni Preliminari

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale ed estrazione di quella essenziale, il sottoscritto ha avviato una progressiva indagine conoscitiva per acquisire gli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e per poterne relazionare in forma scritta . Quindi , in accordo con il custode giudiziario Avv. Giovanni Denaro , è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi a Modica in via Modica-Giarratana 45 per il giorno **07/02/2022** alle **ore 09.30** . Circa la correttezza del numero civico la Sig.ra xxxxxxx , presente al sopralluogo , riferisce che il numero civico corretto e regolarmente utilizzato è il N° 43 . Il custode giudiziario ha provveduto a notificare in tal senso , secondo le modalità di rito , la parte esecutata e il creditore procedente . Alla presenza della Sig.ra xxxxxxx , abitante nell'appartamento esecutato , è stato dato inizio alle operazioni peritali e si è constatato che l'immobile era adibito ad abitazione , arredato e funzionale a tale scopo e come tale regolarmente fruito dalla Sig.ra xxxxxxx e , per quanto da lei stessa dichiarato , dai figli con lei conviventi . Quindi è stato possibile dare avvio alle operazioni di constatazione e rilievo dello stato dei luoghi . In tale occasione lo scrivente ha eseguito rilievi metrici e fotografici e accertamenti ritenuti necessari per l'espletamento del mandato . Il sottoscritto ha esaminato *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:

Lo scrivente ha constatato una corretta individuazione dell'immobile ma una imprecisione della documentazione grafica catastale esplicitabile come di seguito :

- nella planimetria catastale del piano terra (abitazione) non compaiono , come pertinenza diretta , due stacchi di superficie contigui ed adiacenti all'abitazione stessa , seppur a livello di poco inferiore , e di cui una parte di mq 29.16 è destinata a spazio scoperto pavimentato con battuto di cemento ed un'altra parte di mq 20.54

destinata a orto-giardino . In realtà di tali superfici viene poi data contezza nell'elaborato planimetrico relativo al piano S1 con lo stesso numero di subalterno 14 dell'abitazione . A parere del tecnico sottoscritto tali superfici (spazio scoperto pavimentato e orto-giardino) dovrebbero essere riportate , oltre che nell'elaborato planimetrico catastale dell'intero edificio , anche nella planimetria catastale dell'abitazione in quanto accessori da essa direttamente fruibili .

Di conseguenza , a rigore , si dovrà procedere a deposito , presso il catasto , di nuova planimetria che riporti correttamente e compiutamente le superfici dello spazio scoperto e dell'orto giardino ai quali si accede direttamente dal balcone - veranda a piano terra e di pertinenza diretta dell'abitazione . Quanto al posto macchina a piano primo sottostrada , trattandosi di proprietà indivisa , è facoltà dei condomini mantenere lo stato attuale oppure procedere a frazionamento dei singoli posti macchina e ad atto di divisione per l'attribuzione esclusiva dei singoli posti macchina . In ogni caso , secondo l'atto con cui gli esecutati hanno acquistato , essi sono proprietari non di mq 20,52 , come indicato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx in sede di sopralluogo , ma di ben 39/215 del totale e quindi di mq 39 del piano seminterrato .

L'immobile oggetto del pignoramento è stato acquistato , dai Sig.ri xxxxxxxxx , con **atto di compravendita** del 29/08/2011 *Notaio Evangelista Ottaviano rep. N. 75252 e raccolta N° 17925 , registrato a Modica il 31/08/2011 N° 4193 , trascritto il 01/09/2011 ai NN. 15421/110132 , da potere della xxxxxxxx per l'intera piena proprietà .*

Pertanto, in base al titolo di proprietà sopra citato , i Sig.ri xxxxxxxxx risultano essere proprietari dell'immobile oggetto del pignoramento nella sua interezza , costituita dall'appartamento , e , per come citato letteralmente nell'atto di compravendita , *"....con spazio di pertinenza di metri quadrati ottantuno circa a piano sottostrada e compresi nella vendita i 39/215 (trentanove duecentoquindicesimi) indivisi dell'intero locale a piano seminterrato adibito a deposito ..."* . I metri quadrati ottantuno circa di pertinenza sarebbero quindi costituiti dal balcone-veranda allo

stesso piano dell'abitazione , dallo spazio scoperto pavimentato a battuto di cemento e dall'orto-giardino a quota leggermente inferiore . A parte quindi l'aspetto di una incompleta rappresentazione catastale dei due spazi di pertinenza a livello inferiore , esiste piena rispondenza nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione .

b) LA CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE IN RELAZIONE AI DATI CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Fermo restando quanto esposto al **punto a.**, Il bene oggetto di pignoramento, in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari è individuato correttamente ed esattamente , ma la planimetria catastale è incompleta in quanto non riporta lo spazio scoperto pavimentato con battuto di cemento e l'orto-giardino .

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:

Si ribadisce quanto esposto ai punti **a.**, **b.**. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa , l'immobile oggetto del pignoramento, identificato al N.C.E.U. del Comune di Modica al Fg 28 , P.IIa 420 Sub 14 , risulta intestato nel seguente modo:

- xxxxxxxxxxx con Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxx con Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxx

Il sottoscritto ha estratto altresì la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, che risulta non esattamente conforme allo stato dei luoghi e precisamente :

- o il subalterno che individua l'abitazione comprende una quota indivisa dei locali ubicati al piano interrato con accesso indipendente , ma nella

planimetria agli atti catastali tale posto macchina non risulta individuato per come la Sig.ra xxxxxxxxxxxx ha individuato e indicato tale superficie ;

- o nella planimetria catastale del piano terra non compaiono due stacchi di superficie contigui ed adiacenti all'abitazione , seppur a livello ribassato e raggiungibile a mezzo di scala , e di cui una parte di mq 29.16 è destinata a spazio scoperto pavimentato con battuto di cemento ed un'altra parte di mq 20.54 è destinata a orto-giardino .

A maggior chiarimento di ciò si allegano la visura catastale storica, la visura attuale, la planimetria catastale e la planimetria attuale dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo .

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:

Lo scrivente ha verificato le note di trascrizione e il titolo di trasferimento e ha accertato la non esistenza di servitù o altri vincoli trascritti, o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento , (vedasi ispezioni ipotecarie) . Relativamente ad eventuali aspetti di natura condominiale la Sig.ra xxxxxxxxxxxx ha riferito che per lo stabile non esiste una gestione condominiale e che non esiste alcuna pendenza di qualsivoglia natura dell'esecutata nei confronti dello stabile .

e) LA SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ (SPECIFICANDO SE 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:

L'immobile è di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni e risulta essere pignorato nella sua interezza.

f) LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO, SEGNALANDO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SENZA INDUGIO, 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; PER IL CASO IN CUI DAI REGISTRI IMMOBILIARI NON RISULTI L'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DELL'EREDITÀ IN FAVORE DEL DEBITORE, IL PERITO ESTIMATORE INTERROMPERÀ SENZ'ALTRO LE OPERAZIONI DI STIMA, LIMITANDOSI A COMUNICARE LA CIRCOSTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, FINO A NUOVE ISTRUZIONI; PER IL CASO IN CUI SIA CARENTE LA TRASCRIZIONE DI UN'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA NEL CORSO DEL VENTENNIO E A FAVORE DI UNO DEI DANTI CAUSA DEL DEBITORE, IL PERITO ESTIMATORE SI LIMITERÀ A SEGNALARE LA CIRCOSTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, PROCEDENDO CON LE OPERAZIONI DI STIMA; IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ORDINERÀ AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI TITOLATI DI CURARE LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ RISULTATA CARENTE ENTRO IL TERMINE DI GIORNI 30; LA PERIZIA DI STIMA SI CONSIDERERÀ COMPLETA SOLO ALLORQUANDO POTRÀ DARE ATTO DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI; PER IL CASO DA ULTIMO INDICATO SI AUTORIZZA SIN DA ORA UNA PROROGA PER IL DEPOSITO

DELLA PERIZIA DI GIORNI 30:

Il sottoscritto ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio rilevando, riguardo all'immobile oggetto di pignoramento , le seguenti provenienze e formalità :

- Agli esecutati il bene pignorato è pervenuto per atto di compravendita del 29/08/2011 Notaio Evangelista Ottaviano rep. N. 75252 e raccolta N° 17925 , registrato a Modica il 31/08/2011 N° 4193 , trascritto il 01/09/2011 ai NN. 15421/110132 , da potere della Sig.ra xxxxxxxxxxxx per l'intera piena proprietà .
- Alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx lo stesso bene è pervenuto per testamento olografo e successione del Sig. xxxxxxxxxxxx
- In data 01/09/2011 , registro particolare 2957 , registro generale 15424 , notaio Evangelista Ottaviano , repertorio 75256/17929 del 30/08/2011 , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .
- In data 21/10/2021 trascrizione , registro particolare 11675 , registro generale 17354 , tribunale di Ragusa , repertorio 2138/2021 del 31/08/2021 , verbale di pignoramento immobili .

La fase propedeutica alla redazione della relazione di stima è la predisposizione dei lotti di vendita. Nel caso in esame si predisponde un **LOTTO UNICO** comprendente il seguente immobile:

- 1) *"Appartamento sito in Modica alla Via Modica-Giarratana n. 45 (di fatto numero civico 43 per come dichiarato dalla proprietaria Sig.ra xxxxxx all'atto del sopralluogo) a piano terra composto da quattro vani ed accessori , con spazio esterno di pertinenza di metri quadrati ottantuno circa di cui mq 32,70 quale balcone e percorso di accesso allo stesso livello dell'appartamento , mq 29.16 di spazio scoperto e mq 20.54 di orto-giardino entrambi allo stesso piano ribassato rispetto all'appartamento , oltre a 39/215 (trentanove duecentoquindicesimi), pari a mq 39,00 indivisi, a piano interrato ,*

confinante a piano terra con la p.lla 420/19) di proprietà della Sig.ra xxxxxxxx , e , sia a piano terra che a piano primo soprastante con la p.lla 420/18 di proprietà del Sig. xxxxxxxx . Inoltre , sempre a piano terra , il percorso di accesso all'abitazione confina con la p.lla 420/15 che è bene comune non censibile a tutta la p.lla 420 costituente l'intero fabbricato .

Lo scrivente ha redatto **relazione di stima**, come richiesto nel **PUNTO I)** dell'ordinanza di incarico, per il **LOTTO UNICO** individuato.

3. RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

3.1 Identificazione del bene

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**

Il **LOTTO UNICO** definito per la procedura in oggetto è costituito dal seguente bene:

"Appartamento sito in Modica alla Via Modica-Giarratana n. 45 (di fatto numero civico 43 per come dichiarato dalla proprietaria Sig.ra xxxxxxxall'atto del sopralluogo) , a piano terra , composto da quattro vani ed accessori , con spazio esterno di pertinenza di metri quadrati ottantuno circa di cui mq 32,70 quale balcone e percorso di accesso allo stesso livello dell'appartamento , mq 29.16 di spazio scoperto e mq 20.54 di orto-giardino entrambi a piano ribassato , oltre a 39/2 15 (trentanove duecentoquindicesimi) , pari a mq 39,00 a piano interrato , confinante a piano terra con la p.lla 420/19) di proprietà della Sig.ra xxxxxxxx , e , sia a piano terra che a piano primo soprastante con la p.lla 420/18 di proprietà del Sig. xxxxxxxx . Inoltre ,

sempre a piano terra , il percorso di accesso all'abitazione confina con la p.lla 420/15 che è bene comune non censibile a tutta la p.lla 420 .

In testa a:

- XXXXXXXXXXXX (CF con Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX
- xxxxxxxx con Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx

nel seguente modo:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica (RG)									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
A	28	420	14	1	A/2	3	Vani 6	Totale: 118 m ²	€ 542,28
Indirizzo: Via Modica Giarratana snc Piano S1-T									
Intestati:									
1. XXXXXXXXXXXX									
2. XXXXXXXXXXXX									

Si riportano in allegato la visura catastale storica, la visura attuale , la planimetria catastale dell'immobile in esame e il rilievo geometrico .

3.2 Descrizione "LOTTO UNICO"

b) *sommatoria descrizione del bene:*

- ***una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno 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;

Il **LOTTO UNICO** in esame è ubicato in Modica con accesso da slargo comune e cancelletto contrassegnato dal civico numero 45 (di fatto civico 43) della Via Modica-Giarratana , fa parte di una palazzina di maggiore estensione a destinazione residenziale . Il Lotto , come descritto in precedenza , è costituito da un appartamento di civile abitazione a piano terra al quale si accede , da uno slargo comune , tramite cancelletto che immette su una veranda-balcone che fiancheggia l'appartamento su due lati . Da questa veranda balcone si accede anche , tramite scaletta a scendere , su uno slargo pavimentato a battuto cementizio e ad un orto-giardino che nella planimetria catastale dell'appartamento non sono riportati come pertinenze , ma sono riportati nell'elaborato planimetrico catastale e rappresentati nella grafica del piano S1 . L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno con camino ad angolo , cucina con annessa lavanderia , disimpegno , letto , lettino , sgombero , bagno e piccolo ripostiglio , il tutto per una superficie lorda di mq 98 e netta calpestabile di mq 90,35 . L'altezza utile netta è di metri 2,90 , i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità , le pareti sono finite a tonachina e idropittura l'arredo e la finitura della cucina sono di buona qualità , gli infissi sono in legno con vetro ordinario ed antistanti persiane a lamelle in alluminio . Il riscaldamento è autonomo a gas con caldaia singola indipendente . Fa parte dell'appartamento una quota indivisa pari a mq 39,00 a piano interrato con destinazione garage-sgombero . Non esiste gestione condominiale nè amministratore esterno o interno e , per quanto dichiarato dalla ██████████ ██████████ , non esistono pendenze economiche verso gli altri coinquilini .

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e i solai sono in laterocemento in opera. I tamponamenti esterni sono in laterizi forati , le tramezzature interne sono in laterizi forati. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile e finitura a

tonachino . La copertura dell'edificio è a terrazzo piano praticabile individuato catastalmente come lastrico solare con il subalterno 4 della p.lla 420 .

Il fabbricato è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria N. 189 del 09/06/2010 Prot. 742/OR e successiva Concessione Edilizia N. 105 del 14/04/2011 Prot. 425/OR . Successivamente in data 01/07/2016 , su richiesta della Sig.ra xxxxxxxxx , in qualità di dante causa degli esecutati e in conformità agli impegni assunti in sede di compravendita , è stata rilasciata la certificazione di agibilità N. 143/2015 la quale fa riferimento espresso ai titoli abilitativi C.E. 189/2010 e C.E. 105/2011 sopra citati e rispetto ai quali la reale situazione dei luoghi è conforme .

3.3 Stato di possesso LOTTO UNICO

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;***

Il bene costituente il **LOTTO UNICO** in esame è abitato dalla Sig.ra xxxxxxxxx unitamente ai figli (come dalla stessa dichiarato) ed all'atto del sopralluogo si presentava come regolarmente tale quanto ad arredo e funzionalità .

3.4 – Esistenza di formalità...

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);*

Dalla ricerca svolta lo scrivente, in base a quanto richiesto al punto **F)** del mandato, ha accertato che non esiste una formale gestione condominiale nè esterna nè interna relativamente all'intero stabile e per tale aspetto , in caso di sopravvenuti necessità , qualcuno dei condomini a turno si fa carico del relativo disbrigo .

3.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento...

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.*

Le formalità, vincoli e oneri esistenti che gravano sull'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 28 , P.IIa 420 , Sub 14 , sono:

- 1) TRASCRIZIONE** del 01/09/2011 - Registro Particolare 10132 - Registro Generale 15421, Pubblico ufficiale notaio Ottaviano Evangelista , Repertorio n. 75252/17925 del 29/08/2011 , ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA .
- 2) ISCRIZIONE** del 01/09/2011 - Registro Particolare 2957 Registro Generale 15424 , Pubblico ufficiale notaio Ottaviano Evangelista Repertorio 75256/17929 del 30/08/2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .
- 3) TRASCRIZIONE** del 21/10/2021 - Registro particolare 11675 Registro

Generale 17354 Pubblico Ufficiale UNEO C/O TRIBUNALE DI RAGUSA
Repertorio 2138/2021 del 31/08/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si riportano in allegato le ispezioni ipotecarie estratte (Allegato).

3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica

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);***

L'immobile di cui fa parte il locale esecutato è stato urbanisticamente legittimato con Concessione edilizia in sanatoria N° 189 del 09/06/2010 e successivamente con Concessione edilizia N° 105 del 14/04/2011 rilasciate dal Comune di Modica . Inoltre dall'esame della pratica edilizia presso il Comune di Modica è emerso che l'unità immobiliare esecutata è conforme al progetto N° 105/2011 e che , su richiesta della dante causa degli esecutati , lo stesso Comune di Modica ha rilasciato il certificato di agibilità N° 143/2015 . Nell'ambito della documentazione prodotta per l'ottenimento del certificato di agibilità è stata sicuramente comprovata ed esibita , a pena di mancato rilascio , la regolarità strutturale dello stabile . Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto della perizia risulta conforme agli elaborati grafici tecnici allegati relativi all'ultima concessione rilasciata che è la N° 105 del 14/04/2011 e a tale provvedimento fa riferimento il citato certificato di agibilità .

3.7 – Attestazione di prestazione energetica

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni

di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Non sono previsti in questa fase la redazione e il deposito dell'APE , ma in tal senso pare opportuno precisare che all'atto dell'acquisto gli esecutati hanno preso atto che l'immobile si trovava in classe energetica "G" .

3.8 – Analitica descrizione del bene

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.**

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni in esame è quello della "stima sintetico-comparativa". La valutazione, pertanto, è stata eseguita operando una ricerca di prezzi di mercato per beni simili della stessa zona e oggetto di recenti operazioni di compravendita, prendendo in considerazione anche i valori

riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in esame e assegnando ai beni oggetto di stima un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, tenendo, altresì, conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni, della tipologia edilizia dell'immobile, della dimensione, dell'ubicazione, dello presenza di spazio di pertinenza, della presenza di pertinenze condominiali.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto dei valori riscontrati sul mercato nella zona in esame, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, della dimensione, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, della accessibilità tramite lo spazio esterno di pertinenza, dello stato conservativo, della buona esposizione e delle altre sopracitate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità ed inoltre, dei valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame e ritiene congruo il valore unitario di 850,00 €/mq , a fronte di una superficie lorda di mq 98,00 .

A ciò si aggiungono mq 32,70 di veranda di accesso e laterale a un valore unitario di 150 €/mq e mq 20,54 di orto-giardino al valore unitario di 100 €/mq .

La parte di pertinenza pavimentata a battuto di cemento , estesa mq 29,16 allo stesso livello dell'orto-giardino si ritiene di nessun valore aggiunto . Si aggiungono inoltre i mq 39,00 indivisi a piano interrato al valore unitario di 150 €/mq .

Pertanto, si ha: **$mq\ 98,00 \times €850,00 + 32,70 \times 150 + 20,54 \times 100 + 39,00 \times 150 = €96.109,00$** .

A questa valutazione va detratto l'abbattimento forfettario, nella misura del 15 % del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Pertanto il valore finale dell'immobile è il seguente:

$V_{imm^*} = V_{imm} - (15\%V_{imm}) = 96.109,00\ € - (96.109,00 \times 0.15\ €) = 81.692,00\ €$
arrotondato a €81.700,00

Va inoltre sottratto il costo di perfezionamento catastale stimabile in €700,00 con conseguente valore finale dell'immobile pari a €81.000,00

3.9 – Indicazione del valore finale del bene

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;

Il valore finale del **LOTTO UNICO** al netto della predetta decurtazione è pari a :

€81.000,00

3.10 – Pignoramento di quota del bene

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);

La procedura esecutiva immobiliare in esame non riguarda il caso di pignoramento di quota.

3.11 – Documentazione fotografica

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Si rimanda all'*Allegato "G"* per la documentazione fotografica del **LOTTO UNICO**

4 – CONCLUSIONI

Si riporta il valore estimativo del singolo lotto considerando l'abbattimento forfettario del 15%:

- **LOTTO UNICO :** **81.000,00 €**

Il sottoscritto Ing. Salvatore Giaquinta con la presente relazione ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico assegnatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione costituita da n° **18** pagine (compreso il frontespizio) si allegano:

- *Allegato A:* Verbale di sopralluogo del 24/02/2020 ;

- Allegato **B**: Atto di compravendita del 29/11/2007 ;
- Allegato **C**: Visura catastale storica, Visura attuale e Planimetria Immobile: Fg. 28, P.IIa 420, Sub 14 ;
- Allegato **D**: Ispezione ipotecaria ;
- Allegato **E** : Stralcio di progetto ;
- Allegato **F**: Documentazione fotografica ;
- Allegato **G**: Rilievo geometrico immobile foglio 28, P.IIa 420, Sub 14 ;

Ragusa, lì 11/07/2022

IL C.T.U.

(Ing. Salvatore Giaquinta)

