

Tribunale di Ragusa**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

relativa al procedimento iscritto al Ruolo Generale Es. n.
123/2024 del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con provvedimento del 21.06.2024 il G.E.

[REDACTED] nominava me sottoscritto

[REDACTED], con

studio

[REDACTED] iscritto presso

[REDACTED] al

[REDACTED], quale C.T.U. per la causa dapprima citata.

Per una migliore esposizione del bene oggetto di causa, si
descrive quanto sotto riportato.

OPERAZIONI PRELIMINARI E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., successivamente ad una prima disamina
del caso, ha provveduto a reperire la documentazione
essenziale al fine di poter rispondere ai quesiti del Giudice

Es. [REDACTED] in merito all'unità

abitativa sita nella Via Vanella 55 al civico n° 2 in tenere
di Modica. In data 18.07.2024 previo avviso alle parti, il
sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei
luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali e
rinviando la conclusione delle stesse ad un successivo

sopralluogo. Con comunicazione alle parti il C.T.U. si è
recato in data 17.01.2025 e successivamente in data 31.01.2025

nell'immobile oggetto di causa al fine di esperire i rilievi metrici ed eseguendo gli scatti fotografici del bene da stimare. Nel contempo si è reperita la documentazione catastale dell'immobile, la documentazione relativa ai titoli di proprietà presso l'Archivio Notarile ai fini della ricostruzione del ventennio ed alla ricerca dei precedenti proprietari, effettuato le visure ipocatastali presso un fornitore di servizi abilitato.

RISPOSTA AI QUESITI**PUNTO B)**

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato quanto segue:

- a) la completezza dei documenti in atti;
- b) la correttezza del bene oggetto di esecuzione;
- c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 46 particella n° 59 sub 1 sub 2 e sub 3 del Comune di Modica, l'unità risulta censita catastalmente;
- d) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto I) lettera b) e d);
- e) per l'immobile oggetto di stima non vi è diritto di comproprietà in quanto i debitori esecutati risultano essere pieni proprietari dell'intera quota, si fa presente che per il Sig. [REDACTED] è stato nominato l'Avv. [REDACTED]

nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente;

f) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

PUNTO I)

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E. relativamente, trattandosi pertanto del lotto da stimare:

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

piena proprietà di una unità abitativa sviluppata al piano terra e piano primo, sita nella Via Vanella 55 al civico n° 2 in tenere di Modica, l'accesso al fabbricato direttamente dalla Via Pubblica Via Vanella 55, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio n° 46 p.lla n° 59 sub 1 cat. A/3 cl. 4 vani 8, Foglio n° 46 p.lla n° 59 sub 2 Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 54, Foglio n° 46 p.lla n° 59 sub 3 Cat. C/6 Classe 9, consistenza mq 26. Per i restanti lati confina con proprietà di terzi.

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

A piano terra vi è la presenza di due locali garage con ingresso indipendente dalla Via Pubblica, del vano scala che collega il piano primo con il piano terra, di un locale attualmente destinato casa forno con annesso bagno; il piano primo, che si raggiunge per mezzo del vano scala, è destinato alla civile abitazione, si compone del vano ingresso disimpegno, della cucina con annesso ripostiglio, con due camere da letto, due bagni e soggiorno.

• Il fabbricato nel suo complesso risulta finito in ogni sua parte, completo d'impianti e di opere di finitura sia interni che esterni. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramiche sia a piano terra che al piano primo. Risulta buono lo stato di conservazione. Nei due garage, posti piano terra, risultano privi di intonaco sia grezzo che di finitura e di pavimentazione di finitura, al momento la pavimentazione è realizzata con massetto di cls, in uno dei due garage vi è una porzione di soppalco.

• L'immobile anche all'esterno necessita di opere di manutenzione straordinaria, non urgenti, per rifinire piccole porzioni di intonaco ammalorato, a servizio del fabbricato vi è una porzione dell'area esterna destinata a piccolo orto.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le informazioni e la disamina inerente la regolarità urbanistica dell'unità.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:

il debitore esecutato risulta essere proprietario del lotto di terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato, bene per l'intera quota in virtù dell'atto di Vendita rogato dal Notaio Dott. Pasquale Ottaviano in data 20.09.1974 Rep. 22392 Racc. 14889, l'immobile risulta occupato dalla



;

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO**DELL'ACQUIRENTE:**

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della particella
F° n° 46 particella n° 59 sub 1, sub 2 e sub 3 reperite presso

un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza
delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a
carico dell'acquirente:

1 Trascrizione CONTRO del 08/05/1996 - Registro Particolare

4696 Registro Generale 5759 Pubblico Ufficiale PULINO GIROLAMO

RENATO Repertorio n° 68591 del 18/04/1996 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA immobili siti in Ragusa (RG) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico;

2 Trascrizione CONTRO del 14/02/2000 - Registro Particolare

2175 Registro Generale 2635 Pubblico Ufficiale PULINO GIROLAMO

RENATO Repertorio n° 70917 del 09/02/2000 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA immobili siti in Ragusa (RG) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico;

3 Trascrizione CONTRO del 15/10/2004 - Registro Particolare

12566 Registro Generale 22030 Pubblico Ufficiale PULINO

GIROLAMO RENATO Repertorio n° 73571/20390 del 07/10/2004 ATTO

TRA VIVI - COMPRAVENDITA immobili siti in Ragusa (RG) SOGGETTO

VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico;

4 Trascrizione CONTRO del 22/01/2005 - Registro Particolare

839 Registro Generale 1319 Pubblico Ufficiale TERRANOVA

GIUSEPPE Repertorio n° 70650/19073 del 27/12/2004 ATTO TRA

VIVI - COMPRAVENDITA immobili siti in Ragusa (RG) SOGGETTO

VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico;

5 Trascrizione CONTRO del 18/11/2009 - Registro Particolare

13930 Registro Generale 22770 Pubblico Ufficiale COMUNE DI

MODICA Repertorio n° 369/2009 del 23/10/2009 ATTO

AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA immobili siti in MODICA

(RG) Nota disponibile in formato elettronico;

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON

OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

f) facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie delle

particelle F° n° 46 particella n° 59 sub 1, sub 2 e sub 3

reperate presso un fornitore di servizi convenzionato si

denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri

che resteranno a carico dell'acquirente:

1 Iscrizione CONTRO del 05/07/2011 - Registro Particolare

2459 Registro Generale 11845 Pubblico Ufficiale TERRANOVA

GIUSEPPE Repertorio 84583/27514 del 01/07/2011 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO immobili siti in MODICA (RG) - SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico;

2 Trascrizione CONTRO del 07/05/2024 - Registro Particolare

5557 Registro Generale 7820 Pubblico Ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1026 del 15/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI SITI IN MODICA (RG) - Nota disponibile in formato

elettronico;

g) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Al fine di relazionare sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene sono state condotte ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica le quali hanno dato esito con riscontro del fascicolo edilizio, più precisamente, dove risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n° 369 in data 23.10.2009.

Nel vano garage è stato realizzato un soppalco in assenza di titoli edilizi il quale non trova riscontro negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 369 del 23.10.2009; il locale sgombero ubicato a piano terra diversamente da quanto autorizzato allo stato attuale è destinato a casa forno, per tale difformità andrà presentata richiesta in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale per regolarizzarne l'attuale destinazione.

Per una migliore comprensione e una disamina grafica delle si rimanda agli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi e agli scatti fotografici dal sottoscritto allegati alla presente.

h) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in linea con le ultime indicazioni, i costi per la redazione sono stimati in € 250,00 oltre tasse e spese per l'eventuale redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza

energetica, questi ultimi stimati in € 200,00;

i) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima è stato ampiamente descritto ai punti a) e b) della presente relazione, per la ricerca del più probabile valore di mercato si procede con il metodo di stima sintetico-comparativo, precisando che la superficie commerciale considerata ai fini della presente stima è al netto.

➤ **Metodo di stima sintetico-comparativo**

tale metodo fa riferimento a valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini sul mercato ove insistono i beni immobili da valutare reperendo informazioni presso agenzie di compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il valore da assegnare al compendio immobiliare, adeguando il prezzo al grado di vetustà e lo stato manutentivo del fabbricato, rifacendosi alla descrizione riportata nel paragrafo "sommatoria descrizione del bene". La superficie commerciale, ricavata in separato foglio e facente parte integrante della presente, risulta essere pari a mq 90 circa per i due garage e di mq 208 circa per la parte destinata a residenziale, pertanto si ha:

Piano terra garage p.lla 59 sub 2 e sub 3

- $350,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = 31.500,00 \text{ €}$

Piano terra e primo civile abitazione:

- $1000,00 \text{ €/mq} \times 208,00 \text{ mq} = 208.000,00 \text{ €}$

La somma dei due valori fornisce il più probabile valore di

mercato : $\text{€} (31.500,00 + 208.000,00) = \text{€} 239.500,00$

Come da indicazioni del G.E. si applica l'abbattimento
forfettario nella misura del 15%, pertanto si ha:

$239.500,00 \text{ €} \times 0,85 = 203.575,00 \text{ €}.$

A questo si deve tenere conto delle lievi difformità che

possono essere regolarizzate con procedure di natura tecnica,

che sommariamente potranno incidere per $\text{€} 4.000,00$ circa, a

tal fine dal valore sopra determinato si decurta tale somma,

per cui il valore finale è pari:

$\text{€} (203.575,00 - 4.000,00) = \text{€} 199.575,00$ i c.t. $\text{€} 200.000,00$

➤ **Metodo di stima per ricapitalizzazione dei redditi**

Detta stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi che

l'immobile può dare se condotto in affitto dato dalla formula

$V = R/i$, dove V = più probabile valore di mercato del bene, R

= reddito netto medio annuo, i = saggio di capitalizzazione.

Da indagini di mercato e riferimento alle tabelle OMI si

assume il valore di $3,00 \text{ €/mq}$ per mese relativa alla parte

residenziale, pertanto:

$R = (208,00 \text{ mq} \times 2,70 \text{ €/mq}) \times 12 = 6.739,20 \text{ €}$

A questo vengono detratte le spese per oneri fiscali, spese di

manutenzione, amministrazione, affitto, assicurazione ecc.

nella misura del 30% avendo così un reddito netto medio annuo

pari a $R = 6.739,20 \text{ €} \times 0,70 = \text{€ } 4.717,44$

Il saggio di capitalizzazione è pari al 2,5%, potendo così

determinare il più probabile valore di mercato $V = \text{€}$

$4.717,44/0,025 = \text{€ } 188.697,60$;

Da indagini di mercato e riferimento alle tabelle OMI si

assume il valore di 3,00 €/mq per mese relativa alla parte non

residenziale e due garage, pertanto:

$R = (90,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq}) \times 12 = 1.080,00 \text{ €}$

A questo vengono detratte le spese per oneri fiscali, spese di

manutenzione, amministrazione, affitto, assicurazione ecc.

nella misura del 30% avendo così un reddito netto medio annuo

pari a $R = 1.080,00 \text{ €} \times 0,70 = \text{€ } 756,00$

Il saggio di capitalizzazione è pari al 2,5%, potendo così

determinare il più probabile valore di mercato $V = \text{€}$

$756,00/0,025 = \text{€ } 30.240,00$;

facendo la somma dei due valori si ha il valore del bene nel

suo complesso:

$\text{€ } (188.697,60 + 30.240,00) = \text{€ } 218.937,60$

A questo si deve tenere conto delle lievi difformità che

possono essere regolarizzate con procedure di natura tecnica,

che sommariamente potranno incidere per € 4.000,00 circa, a

tal fine dal valore sopra determinato si decurta tale somma,

per cui il valore finale è pari:

€ (218.937,60 - 4.000,00) = € 214.937,60 i c.t. € 214.000,00

Facendo la media tra i valori ricavati dai due metodi di stima

si ha :

€ (200.000,00 + 214.000,00)/2 = € 207.000,00 che risulta

essere il valore più probabile di mercato (€

duecentosettimila/00)

j) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:

Il valore finale del bene è pari al valore determinato

precedentemente, il tutto come descritto e ricavato al punto

f) della presente relazione.

In cifra tonda si ha il valore determinato di € 207.000,00 €

(duecentosettimila/00).

k) FOTOGRAFIE DEL BENE:

sono parte integrante della presente relazione peritale gli

scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

CONCLUSIONI

Tale relazione si compone di n° 12 (dodici) facciate

dattiloscritte oltre a n° 12 pagine redatte secondo il modello

indicato nella SCHEDA SINTETICA di cui all'allegato n. 4, in

coda alla presente, e dei seguenti allegati:

- Relazione peritale utile ai fini della privacy;
- Documentazione Catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica;
- Copia del titolo di proprietà;

- Piante dello stato di fatto;

- Verbali di sopralluogo;

- Spese sostenute;

- Proposta di liquidazione.

Grato per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

f.to

SCHEDA SINTETICA

Fabbricato residenziale in Via Vanella 55 n° 2, Modica

Esec. 123/2024 contro : [REDACTED] Giudice Dott. [REDACTED] Custode Giudiziario [REDACTED] Esperto del procedimento: [REDACTED]	
Diritto	Piena proprietà per 1/1.
Bene	Fabbricato residenziale in Via Vanella 55 n° 2, Modica
Ubicazione	Comune di Modica, Via Vanella 55 n° 2 Coord. Geografiche: 36°87'666" N 14°76'311
Titolarità	Proprietà per 1/1 in virtù dell'atto di vendita del Notaio Dott. Pasquale Ottaviano del 20.09.1974 Rep. 22392 Raccolta 14889.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 20.09.1974, Notaio Pasquale Ottaviano, Rep. 22392.
Dati Catastali	Descrizione dei dati catastali Sez. Urb. A F° 46 p.la 59 sub 1, sub 2 e sub 3 risulta la continuità tra i dati indicati nel pignoramento e quelli attuali.
Lotto	Lotto unico, compendio composto da Fabbricato residenziale in Via Vanella 55 n° 2 a Modica.
Occupazione	La debitrice esecutata afferma che l'immobile è occupato dalla stessa oltre che dal figlio [REDACTED] .
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Realizzazione soppalco e difformità nella destinazione d'uso di porzione del piano terra.

Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia in sanatoria n° 369/2009 del 23.10.2009
Agibilità/Abitabilità	Non è in possesso del Certificato di Abitabilità
Divisibilità	Non necessario, immobile pignorato per l'intera quota.
Valore di Mercato	€ 239.500,00
Valore di Vendita Forzata	€ 207.000,00

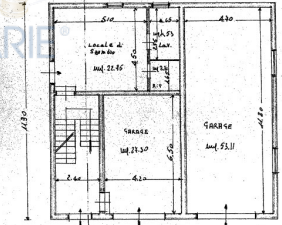
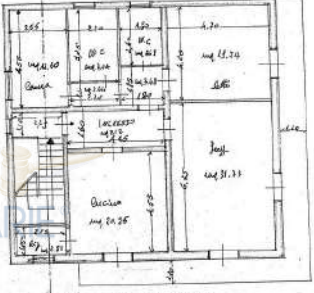
Valore del Canone di Mercato		€/mese	500,00
Vendibilità e motivo	Unità immobiliare di fabbricato a destinazione civile abitazione con favorevole giudizio sulla vendibilità		
Vincoli	Il bene ricade in zona vincolata		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nel caso di edilizia agevolata.		
Oneri	Breve descrizione e relativi importi se vi sono di oneri vari		
APE	Non è stato redatto l'A.P.E.		
Trascrizioni e Iscrizioni	Trascrizioni e Iscrizioni		
	Trascrizione dello 07.05.2024 - Registro Particolare 5557 Registro Generale 7820 Pubblico Ufficiale UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1026 del 15.04.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Iscrizione CONTROLLO del 05/07/2011 - Registro Particolare 2459 Registro Generale 11845 Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 84583/27514 del 01/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in MODICA (RG) - SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1

Descrizione		Descrizione sintetica dell'immobile		
		Fabbricato destinato alla civile abitazione piano terra e primo con annessi garage con ingressi indipendenti, sito in Via Vanella 55 n° 2 Modica, rif. catastali Sez. Urb. A F° 46 p.la 59 sub 1, sub 2 e sub 3		
Destinazione		Produttivo		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Superficie (mq)	Indice	Superficie Commerc. (mq)
Superficie principale	SI	208	1,00	208,00
Superficie balconi	SUB			
Superficie terrazzo	SUT		****	****
Superficie pertinenze	SUP	90		
Superficie commerciale (SUP)		mq 90		
Valore di Mercato		€ 239.500,00		



Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 207.000,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 500,00	
		
		 PIANTERRENO  PRIMO PIANO
		