
OGGETTO: Esecuzione immobiliare nr. 138/2024 R.G. Es. promossa da
DOVALUE S.p.A. in nome e per conto di Luttazzi Pop NPLs 2021
S.r.l. contro ----- e -----.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Michele Ottaviano, con studio in Ragusa, via Saragat
n°23/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ragusa al n° 836, quale Consulente
tecnico di Ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto, ha avuto mandato da
parte del Giudice di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identificazione del bene pignorato, comprensiva dei confini e dei dati
catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di
nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie
complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali
pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;
- b) sommaria descrizione del bene
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di
ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale 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;

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 per l’eventuale

disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data

di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistico 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);

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

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;



segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamento e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

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

Dopo i sopralluoghi, le verifiche e gli accertamenti effettuati, il sottoscritto con la presente relazione dà esito ai quesiti proposti.

SOPRALLUOGHI E VERIFICHE

Per ottemperare all'incarico ricevuto si è proceduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in via

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



Loreto Gallinara n.130/b, a Modica, previa convocazione delle Parti nei termini di legge, in data 24 Ottobre 2024 alle ore 15.30.

Oltre al sottoscritto erano presenti la dott.ssa Giovanna Gulfi, nella qualità di custode giudiziario, il sig. -----, esecutato, insieme all'avv. Raffaele Di Rosa Junior.

Il sottoscritto ha proceduto al rilievo planimetrico e fotografico sia dell'appartamento che del box auto oggetto della presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento con relativo box auto facente parte del condominio denominato SANT'ANTONIO MODICA ALTA, c.f. 90021010880, sito a Modica in via Loreto Gallinara n.130/B.

L'appartamento in esame è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n.46 del comune di Modica particella 1315 sub.16 cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 €, mentre al box auto è attribuito il sub.54 cat. C/6, classe 8, consistenza 31 mq, rendita 70,44 €.

Sia l'appartamento che il garage sono in comproprietà indivisa fra:

- ----- nata a Modica (RG) il -----, c.f. -----, proprietaria per 1/2;
- ----- nato a Modica (RG) il -----, c.f. -----, proprietario per 1/2.

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che è stata sottoposta a pignoramento immobiliare l'intera proprietà sia dell'appartamento che del box auto.

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento è sito al quarto piano del condominio SANT'ANTONIO



MODICA ALTA di via Loreto Gallinara n.130/B a Modica; dal cortile privato accessibile da via Loreto Gallinara, si accede alla scala condominiale e tramite l'ascensore, si accede all'appartamento.

La superficie commerciale della parte regolare dell'appartamento, come meglio specificato ai paragrafi successivi, è di 150,00 mq circa con 34,80 mq di balconi; il box auto ha una superficie commerciale di 40,50 mq.

La struttura portante è in cemento armato con tramezzature e tamponamenti esterni realizzate con mattoni forati debitamente intonacati e rifiniti.

L'interno è composto da un ingresso, una cucina, un ripostiglio, due servizi igienico-sanitari, un soggiorno, un disimpegno e tre camere da letto; l'immobile si trova in ottime condizioni d'uso e di manutenzione; il box auto si trova nei locali sottostrada ed è chiuso con una serranda elettrica; anch'esso si trova in ottime condizioni d'uso e di manutenzione.

Riguardo all'abbattimento delle barriere architettoniche, si può asserire che non ci sono ostacoli per le persone diversamente abili.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento, al momento dell'accesso, era libero da persone e cose.

d) ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati, risulta un debito nei confronti del condominio pari a € 1'981,31; in allegato alla presente l'estratto conto fornito dall'amministratore di condominio.

e) ESISTENZA DI FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, il sottoscritto ha



rilevato che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 12251 Registro Generale 19765 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 76034/22212 del 29/09/2008. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 4634 Registro Generale 19766 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 76035/22213 del 29/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1694 del 25/07/2012 (SURROGA AI SENSI DELL'ART. 120 - QUATER, COMMA 3 DEL D.L. 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 11803 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 86336/28458 del 20/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 267 Registro Generale 3322 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1526/2021 del 20/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 6974 Registro Generale 9683 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1035 del 20/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Modica e presso l'archivio notarile di Modica al fine di



verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva; si rileva quanto segue.

Il condominio di cui fanno parte l'appartamento e il box auto è stato edificato giusta concessione edilizia n.579 del 28/09/2004 e successiva variante n.249 del 05/08/2008.

Confrontando la planimetria allegata al progetto approvato con la planimetria da rilievo, l'appartamento risulta essere parzialmente difforme a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto; infatti, si rileva una lieve modifica alle tramezzature con la quale è stato ricavato un ripostiglio accessibile dalla cucina; infine nel balcone posto a sud-est dell'appartamento è stato ricavato un piccolo locale tecnico in cui è installata la caldaia a metano.

Dell'impianto di riscaldamento è prevista la predisposizione, realizzata con una rete di distribuzione in tubi di rame incassati nella muratura, con terminali in radiatori di alluminio nelle stanze e termoarredi nei servizi. Manca il generatore di calore e non è stata fornita alcuna Dichiarazione di conformità dell'impianto.

E' presente, altresì, la sola predisposizione di un impianto di climatizzazione, costituita da tubazioni in rame preisolate ed incassate, dal balcone esterno alla parete interna della stanza, per una futura installazione di n°4 condizionatori autonomi a parete in n°4 stanze.

Infine, dell'impianto elettrico, degli impianti speciali (telefonico e citofonico), dell'impianto di distribuzione GAS metano e dell'impianto idrico, non sono state esibite le dichiarazioni di conformità, e quindi, si rende necessaria redigere la dichiarazione di rispondenza degli impianti con gli eventuali adeguamenti alle attuali normative di vigenti; i costi sono così stimati:



- Competenze Dichiarazione di Rispondenza impianto elettrico e speciali: 600,00 € oltre iva e c.p.;

- Competenze Dichiarazione di Rispondenza impianto distribuzione GAS: 500,00 € oltre iva e c.p.;

- Competenze Dichiarazione di Rispondenza impianto idrico: 300,00 € oltre iva e c.p.;

- Spese di adeguamento dell'impianto elettrico, idrico e distribuzione gas: 900,00 € oltre iva;

Complessivamente le spese da decurtare dal prezzo di vendita ammontano a 2'874,32 € con iva e cassa compresi.

Le difformità inerenti alla conformità urbanistica potranno essere regolarizzate attraverso una CILA tardiva da depositare presso l'ufficio tecnico del comune di Modica e l'aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

I costi della regolarizzazione si possono quantificare come di seguito:

- Competenze tecniche per la CILA: 700,00 € oltre c.p. e iva;
- Sanzione amministrativa: 1'000,00 €;
- Diritti di segreteria: 25,00 €;
- Competenze tecniche per aggiornamento catastale: 400,00 € oltre c.p. e iva;
- Diritti catastali: 70,00 €.

In definitiva saranno decurtate dal prezzo di vendita le seguenti somme:

2'490,68 € per la conformità urbanistica e 2'874,32 € per la conformità impiantistica, per un totale di **5'365,00 €**, c.p. e iva compresa.

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza alla circolare del 18/11/2021 non è stato prodotto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG



L'Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati oggetto della presente.

Tuttavia, di seguito, la stima del costo per la redazione dell'APE si quantifica un costo di 200,00€ oltre iva e c.p..

h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Si accede all'appartamento dalla scala condominiale e si entra in un ampio ingresso; sulla sinistra si trova la cucina e il ripostiglio; proseguendo dall'ingresso, sulla sinistra si trova il bagno e, di fronte, il soggiorno; dall'ingresso, sulla destra, si accede ad un disimpegno che porta alle tre camere da letto ed al bagno principale.

Infine, dalla cucina e dal soggiorno si può accedere al balcone sul lato sud-est dell'appartamento, mentre da due camere da letto si accede al balcone sul lato nord-ovest dell'appartamento.

Tutti gli ambienti dell'appartamento, tranne il ripostiglio, hanno aperture verso l'esterno e sono ben illuminati.

La superficie commerciale, come accennato in precedenza, è di 150,00 mq con 34,80 mq di balconi.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di grès, come pure i rivestimenti dei servizi igienico-sanitari.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, ma semplicemente predisposto; infine, l'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e di manutenzione.

Le porte interne sono di tipo tamburato, gli infissi esterni, comprese le persiane, sono in alluminio preverniciato.

La struttura portante è in cemento armato ordinario ed, essendo la prima



concessione edilizia rilasciata nel 2004, l'immobile è antisismico.

Il box auto ha una superficie commerciale di 40,50 mq ed è accessibile tramite la rampa e lo spazio di manovra dei locali sottostrada; è comodamente accessibile, è molto spazioso e ben areato, infatti all'interno del box sono presenti due finestre che danno nello scannafosso; non si rilevano tracce di umidità di risalita o condensa sulle pareti.

Il box è chiuso tramite una serranda in lamiera zincata e motorizzata.

Determinazione del valore commerciale dei diversi immobili

Vista la natura dell'immobile è possibile procedere alla vendita in un unico lotto.

Per poter ottenere il valore di vendita più attendibile si è scelto di calcolare la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica reddituale; per quanto concerne le piccole difformità presenti nell'appartamento, si decurterà l'importo della regolarizzazione dal prezzo di vendita.

Riguardo al metodo di stima commerciale si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta abitabile e superfici scoperte quali balconi e pertinenze, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quello analitico con metodo reddituale, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile



valore.

A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate del Comune di Modica ed, in particolare, si fa riferimento alla zona D1 “Periferica/AREE A NORD DI MODICA ALTA”.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia di ciascun lotto di vendita, si è scelto di utilizzare i seguenti valori:

Natura del bene	Superficie	Balconi	Valore Unitario	Valore del bene provvisorio
Appartamento	150,00 mq	34,80 mq	800,00 €/mq	126'960,00 €
Box auto	40,50 mq	---	300,00 €/mq	12'150,00 €

B. Stima analitica con il metodo reddituale

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell’immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all’affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto (Rn) su base annua prodotto dall’immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (RL) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell’immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione “i” pari al 4,00%.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia di ciascun lotto, si è scelto di utilizzare i seguenti valori:



Natura del bene	Superficie	Balconi	Valore Unitario	Valore del bene provvisorio
Appartamento	150,00 mq	34,80 mq	3,00 €/mq/mese	142'830,00 €
Box auto	40,50 mq	---	1,20 €/mq/mese	14'580,00 €

Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti; in questa fase si può utilizzare il valore complessivo di appartamento e box auto:

Natura del bene	Stima comm.	Stima analitica	Valore medio
Appartamento e box auto	139'110,00 €	157'410,00 €	148'260,00 €

Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

Di seguito il valore medio ottenuto al quali viene applicato anche l'abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti:

$$148'260,00 € \times 0,85 = 126'021,00 €$$

i) VALORE FINALE DELE BENE

Al valore di vendita ottenuto, già abbattuto nella misura del 15%, vanno detratti i costi delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica, impiantistica ed il debito verso il condominio, ossia:

$$126'021,00 € - 5'365,00 € - 1'981,31 € = 118'674,69 €$$

In definitiva il valore di vendita in cifra tonda è:

118'500,00 € (centodiciottomilacinquecento/00€);

j) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione.

k) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Nel caso in esame non è possibile procedere alla divisione dei beni.





CONCLUSIONI



Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 09/05/2025

Il C.T.U.

(dott. ing. Michele Ottaviano)



Allegati alla perizia

- Allegato 4
- Visure catastali delle unità immobiliari;
- Planimetrie catastali;
- Atti di compravendita degli immobili;
- Estratto conto debiti verso il condominio
- Tavole grafiche con ubicazione e planimetrie stato di fatto;
- Titoli abilitativi;
- Verbale di sopralluogo;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Ricevute delle spese sostenute.

