



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Procedimento Esecutivo n. 143/2024

Creditore procedente:

Contro:

Oggetto: Relazione di stima dei seguenti immobili siti in Modica, via Risorgimento



n. 114/C, censiti in catasto:



- fabbricati al foglio 120 particella 899 sub 66;
- terreni al foglio 120 particella 899 sub 40;
- terreni al foglio 120 particella 899 sub 84.





INDICE

- Scheda sintetica, pag. 3
- Relazione di stima, pag. 17



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Esecuzione 143/2024 contro Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Esperto del procedimento: Ing. Marco Gileppo	
Diritto	Diritto di proprietà - Quota 1/1
Bene	I beni oggetto di vendita sono un appartamento al piano primo, un garage ed un piccolo locale deposito, al piano primo sotto strada.
Ubicazione	Comune di Modica, via Risorgimento n. 114/C Coord. Geografiche: (36.840637, 14.776078)
Titolarità	L'immobile è di esclusiva proprietà del per l'intero, al quale è pervenuto in virtù: dell'atto di compravendita del 10/02/1998, notaio Giuseppe Terranova di Modica, repertorio/raccolta nn. 53833/11711 trascritto il 07/03/1998 al n. 2954/2463;
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità, a seguito dei seguenti titoli: dell'atto di compravendita del 10/02/1998, notaio Giuseppe Terranova di Modica, repertorio/raccolta nn. 53833/11711 trascritto il 07/03/1998 al n. 2954/2463;
Dati catastali	I beni sono correttamente individuati in catasto e nel pignoramento: Fabbricati: foglio 120 particella 899 sub 66 Terreni: foglio 120 particella 899 sub 40 Terreni: foglio 120 particella 899 sub 84
Lotto	Lotto n. 1, composto dall'appartamento, dal garage e dal deposito.
Occupazione	L'immobile è libero.
Completezza	La documentazione risulta completa e corretta.

documentazione ex art. 567, c. 2	
Irregolarità ed abusi	<p>Le difformità riscontrate sono:</p> <p><u>Comune:</u> la realizzazione di una tettoia nel terrazzo di pertinenza dell'appartamento, tale intervento, sanabile, comporta il pagamento dei diritti in favore del comune 605,00 € oltre che la redazione di una pratica urbanistica presso il Comune di Modica, 200,00 € per spese amministrative, ed una presso il Genio Civile di Ragusa redatta da un tecnico per un totale di circa 3.500,00 €.</p> <p>Per un costo presumibile totale di 4.305,00 Euro.</p> <p>Il garage presenta un'apertura che porta in un altro locale non oggetto di pignoramento. Di conseguenza si rende necessario chiudere la porta di cui sopra, per un costo di circa 1.000,00 €.</p> <p>Per un totale di 5.305,00 €.</p>
Immobile insanabile	Allo stato attuale, per i dati in possesso in merito alla conoscenza strutturale lo scrivente sembrerebbe escluderlo.
Conformità urbanistica	<p><u>Comune:</u> dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia in variante n. 31/94. Lo stesso presenta rispetto al titolo abilitativo nel terrazzo di pertinenza dell'appartamento una piccola tettoia sanabile e nel garage una porta di comunicazione con altro locale non oggetto di pignoramento.</p>
Agibilità/Abitabilità	L'immobile risulta essere in possesso dell'agibilità n. 44/bis del 2010.
Valore di Mercato	<u>165.024,00 €</u>
Valore abusi	<u>5.305,00 €</u>
Valore debiti condominiali	<u>3761,94 €</u>

Valore smaltimento beni vari	0,00 €	
Valore di Vendita Forzata (abbattimento 15%)	<u>130.000,00 €</u>	
Valore del Canone di Mercato	/	
Vendibilità e motivo	L'immobile è della tipologia residenziale di buona qualità, lo stesso è vendibile in quanto risulta essere un buon investimento, poiché prospiciente su una delle vie principali di Modica, circondato da tanti servizi primari essenziali.	
Vincoli	Non risultano essere presenti vincoli, se non quelli da concessione edilizia, ovvero il vincolo del mantenimento a parcheggio della superficie di mq 923 al servizio dell'edificio.	
Edilizia Agevolata	No	
Oneri	No	
APE	L'APE sarà redatta, prima del trasferimento ma, si rende necessario segnalare che servirà dotarsi di libretto d'impianto e registrare presso il catasto degli impianti termici la caldaia a metano di cui è dotata, tali adempimenti dovranno essere svolti da apposita azienda termotecnica. Per un costo di 150,00 €.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	ISCRIZIONE del 15/06/2006 - Registro Particolare 4433 Registro Generale 14742 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI. Repertorio 13586/2006 del 01/06/2006	Tipo di Iscrizione: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73

	<p>IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Capitale € 3.730,10 Totale € 7.460,20 A favore di: MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI. Contro:</p>	
	<p>ANNOTAZIONE presentata il 27/10/2007 Servizio di P.I. di RAGUSA Registro particolare n. 3503 Registro generale n. 24084 Tipo di atto: CANCELLAZIONE TOTALE</p>	
	<p>ISCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 695 Registro Generale 5373 Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 19429/6681 del 27/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 120.000,00 Totale € 180.000,00 A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Contro:</p>	<p>Tipo di Iscrizione: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	<p>ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 1654 Registro Generale 12097 Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 19673/6855 del 26/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 135.000,00 Totale € 202.500,00 A favore di: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Contro:</p>	<p>Tipo di Iscrizione: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p>
	Trascrizioni	
	<p><i>TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 5960 Registro Generale 8331 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1064 del 12/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore:</i></p>	<p>Tipo di Trascrizione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®



	<i>Contro:</i>	
--	----------------	--



Scheda Immobili

Lotto 1

Descrizione		<u>Descrizione sintetica dell'immobile n. 1-2-3</u> L'immobile ha destinazione d'uso residenziale ed è ubicato a Modica in via Risorgimento n. 114/C, è composto da un appartamento della superficie lorda di 144,00 mq, un garage di 31,00 mq ed un deposito di 20,00 mq		
Destinazione		Abitazione - Garage - Deposito		
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	144,00	1,00	144,00
Superficie pertinenze	SP1	10,00	0,50	5,00
		10,00	0,40	4,00
		10,00	0,35	3,50
		100,00	0,30	30,00
Garage	S2	31,00	0,80	24,80
Deposito	S3	5,00	0,20	1,00
		5,00	0,25	1,25
		10,00	0,30	0,30
Superficie commerciale (SUP)		216,55		
Valore di Mercato		165.024,00 €		
Valore di stima di Vendita ipotesi detrazione solo abusi e debiti condominiali		155.957,06 €		



Valore di stima ipotesi detrazione abbattimento forfettario 15%	132.563,00 €
Valore di vendita	130.000,00 €
Valore del Canone di Mercato	/

ASTE
GIUDIZIARIE®

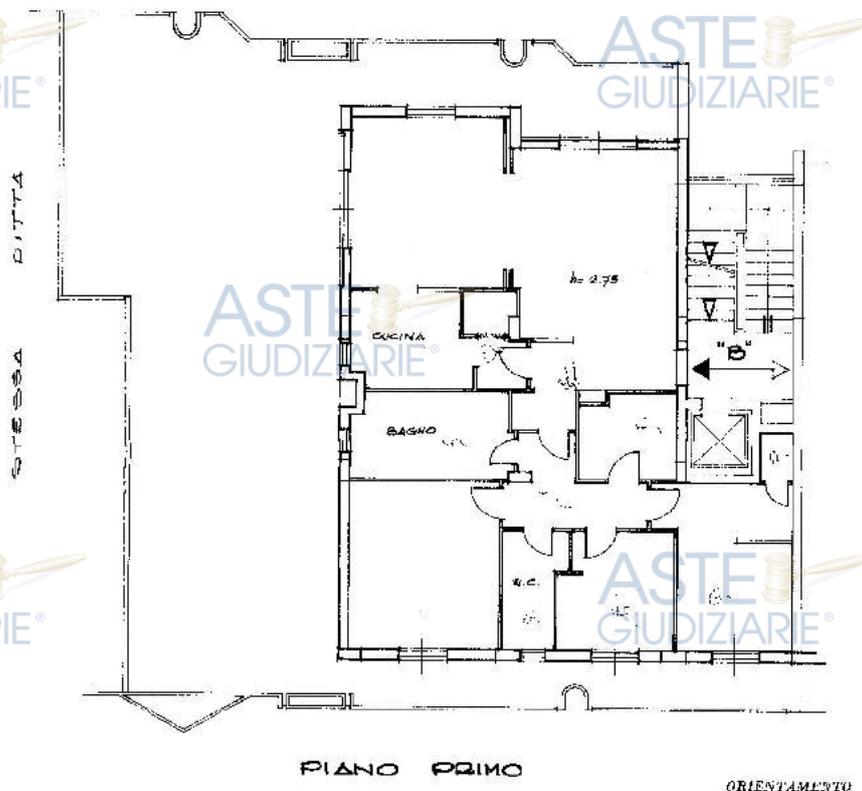
Data presentazione: 12/02/1993 - Data: 22/07/2024 - n. T362303 - Richiedente: GLPMRC73D9LIII63U

REGOLAMENTO
P. 10/1000 - 488

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. 27/02/1982 - LEGGE 10 APRILE 1982, N. 96)

Mis. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lic. 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA Via RISORGIMENTO, 114/
Ditta: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNUAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 FEB 1993	F.° 120
PROT. N.° 1033	part. 899/66
	int. 1

Completato dall'ing. **ROSARIO AMORE**
(TITOLARE AUTONOMO) (professione del iscritto)
Iscritto all'Albo degli INGEG. della Provincia di **RAGUSA**
n.° **11 FEB. 1993**
Firma: _____

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 12/02/1993 - Data: 22/07/2024 - n. T362303 - Richiedente: GLPMRC73D9LIII63U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297x375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

inscat. 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2024 - Comune di MODICA (238) - Foglio 130 - Particella 899 - Subalterno 66 - VIA RISORGIMENTO n. 114 - Scala E Piano 1

Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Achille Grandi, 216, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



Data presentazione: 27/12/1993 - Data: 22/07/2024 - n. T382301 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

MODULARIO
F. rig. rend. 497

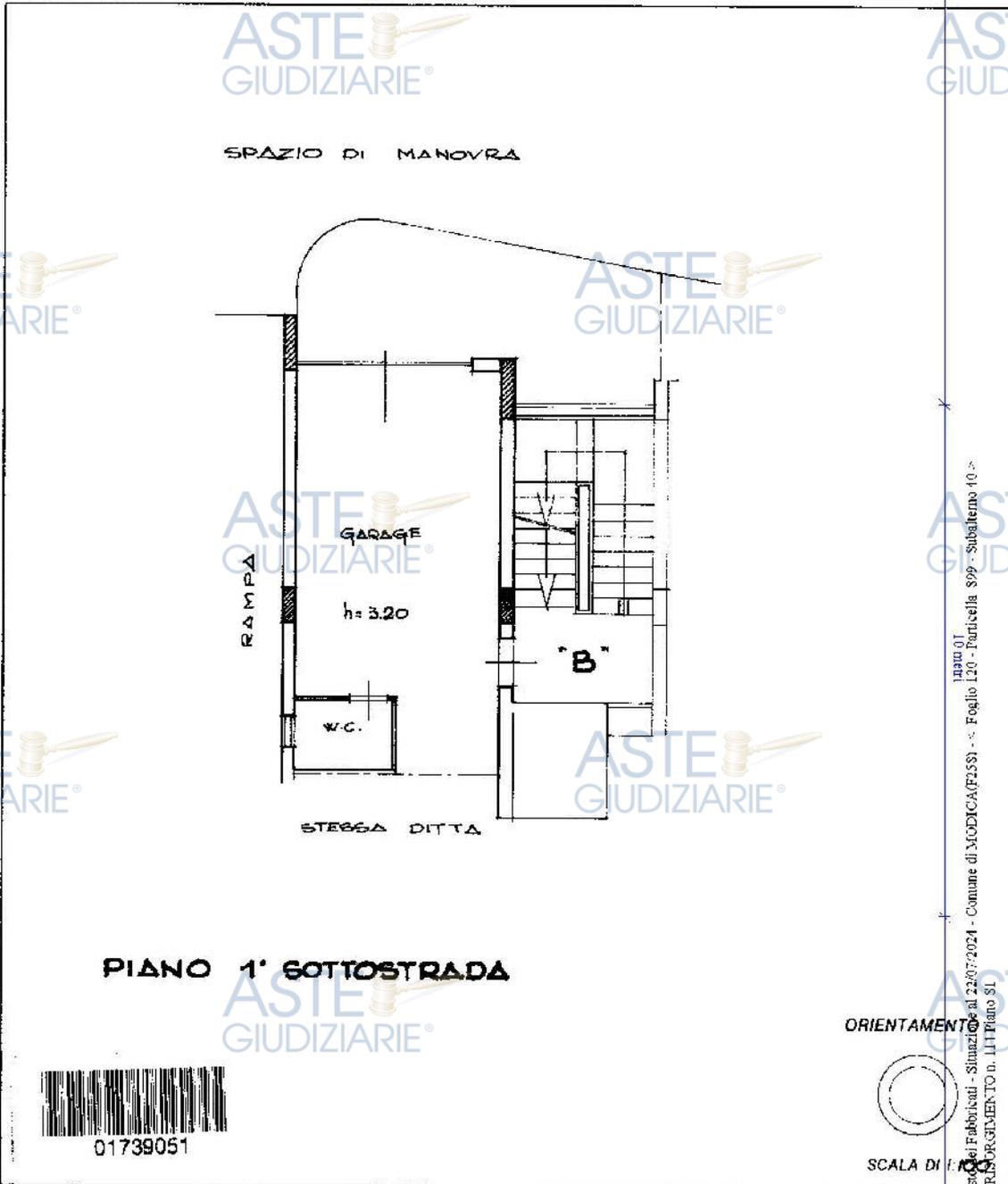


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **MODICA** via **RISORGIMENTO** civ. **114/6**



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata da L'ING. AMORE (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	ROSARIO	
Data presentazione: 27/12/1993 - Data: 22/07/2024 - n. T382301 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U	ING. AMORE	
Totale sheet: 120 - Foglio di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)	della provincia di RAGUSA n. 159	
n. 879 sub. 40	data 27.10.93 Firma	

nome di
Consiglio Fabbrile - Situazione al 22/07/2024 - Comune di MODICA (RG) - Foglio 120 - Particella 899 - Subalterno 10 -
PIA RISORGIMENTO n. 111 Piano S1

Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Achille Grandi, 216, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



Data presentazione: 09/01/1995 - Data: 22/07/2024 - n. T382302 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

MOD. 410
F. 199 - 1999 - 497

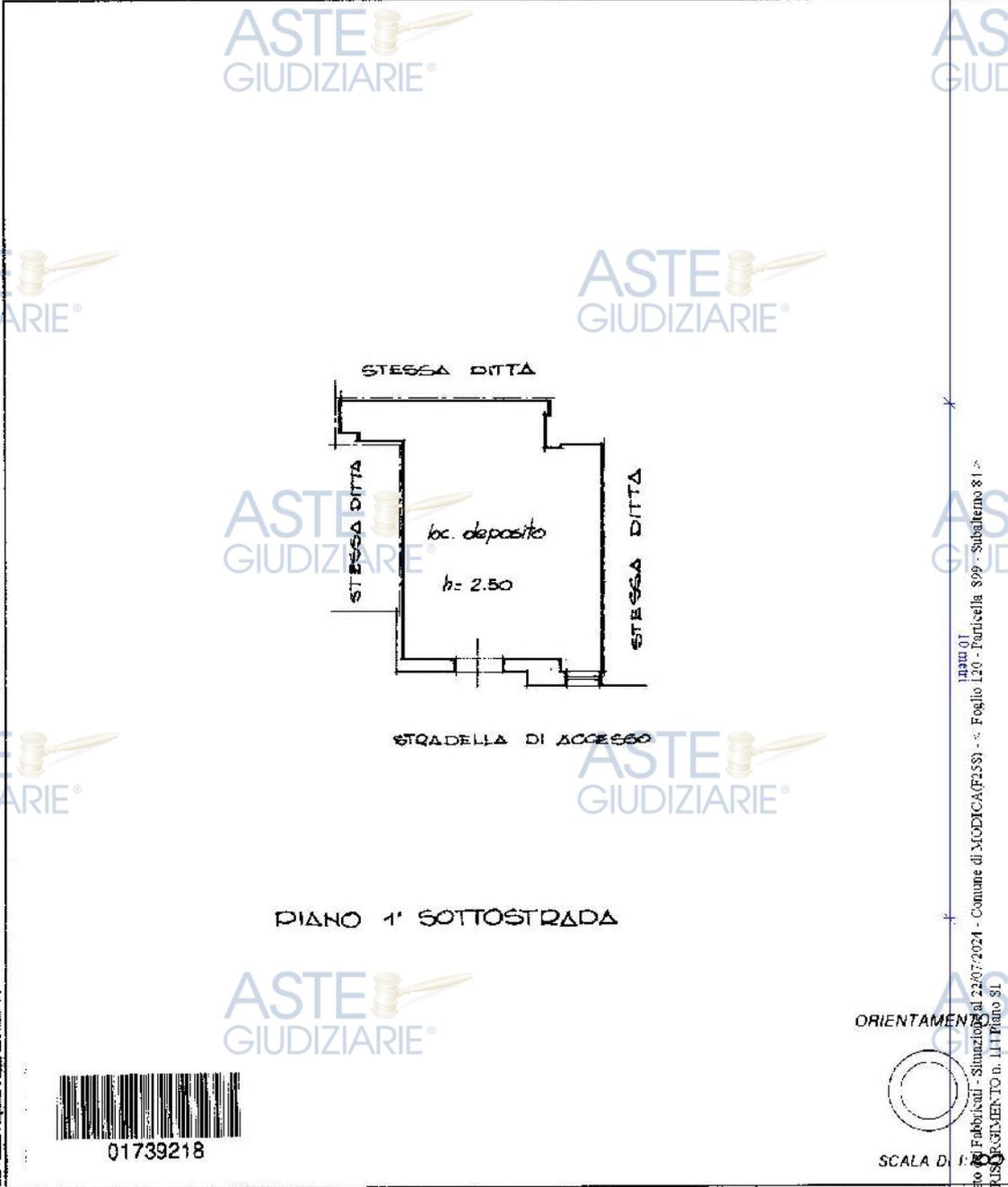


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MODICA via RISORGIMENTO civ.



01739218

Dichiarazione di N.C. Compilata dal LINA GUCCIONE
Ultima planimetria di variazione (Titolo, cognome e nome)
PIETRO
Data presentazione: 09/01/1995 - Data: 22/07/2024 - n. T382302 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Totale schede: 1-120 Data di acquisizione: A4(21x297) - Formato stampa: A4(21x297) della provincia di RAGUSA
n. 899 sub. 84 data 04.01.95 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

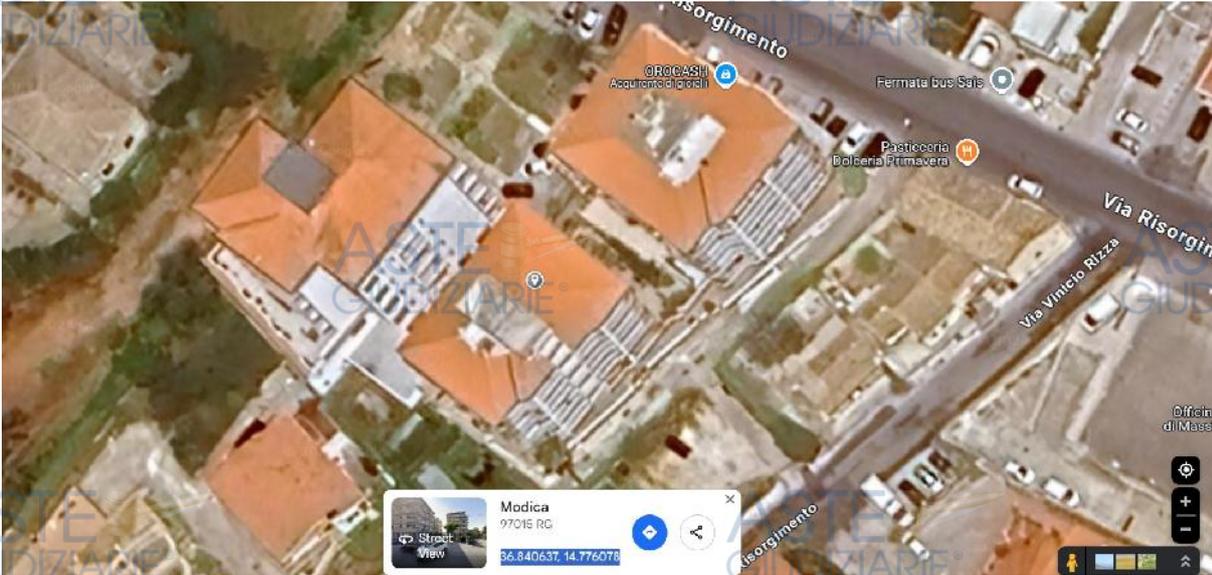
Chiaro di Fabbricati - Situazione al 22/07/2024 - Comune di MODICA (RG) - Foglio 120 - Particella 899 - Subalterno 81 - VIA RUSO







Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Achille Grandi, 216, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



ASTE GIUDIZIARIE

INTRODUZIONE

Il sottoscritto, **Ing. Marco Gileppo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1122 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 1632, a mezzo pec del 20/06/2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. Il 21/06/2024 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**. Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 143/2024 promossa dalla ditta contro.

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 20/06/2024, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

"A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - 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*
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari*

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;

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 $\frac{1}{2}$ 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;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, 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; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica*
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile*

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

D) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno 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 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;

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);

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; 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.

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;

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;

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);

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della

perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;"

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) Il 21/06/2024, come da incarico prendeva contatto con il custode giudiziario, con cui coordinare le operazioni ed i compiti assegnati;
- b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
- c) Avviso di primo sopralluogo, il 07/08/2024, concordato e sottoscritto insieme al custode giudiziario, comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. e pec;
- d) Sopralluoghi effettuati insieme al custode giudiziario presso gli immobili oggetto dell'esecuzione eseguiti a partire dal 07/08/2024;
- e) Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa a partire dal 22/07/2024;

- f) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Modica, Sportello Unico per l'Edilizia a partire dal 27/12/2024;
- g) Redazione della presente relazione di stima;
- h) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;
- i) Trasmissione di copia all'avvocato dei creditori e del debitore, al custode a mezzo posta elettronica.

RISPOSTA AI QUESITI

Punto I-a)

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnandono ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Modica, si evince che gli immobili sono in proprietà esclusiva, in quanto i beni furono acquistati in regime di separazione dei beni, Allegato 3.

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	120	899	66	1	A/3	4	144mq	€ 581,01	Via Risorgimento n. 114 - Piano 1 Modica	1/1
2	120	899	40	1	C/6	8	31 mq	€ 70,44	Via Risorgimento n. 114 - Piano S1 Modica	1/1
3	120	899	84	1	C/2	7	20 mq	€ 58,88	Via Risorgimento n. 114 - Piano S1 Modica	1/1

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenda del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

- **Immobilabile n. 1:**

A) ISCRIZIONE del 15/06/2006 - Registro Particolare 4433 Registro Generale 14742
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI. Repertorio 13586/2006 del 01/06/2006.

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73.

Annotazione n. 3503 del 27/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE);

B) ISCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 695 Registro Generale 5373

Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 19429/6681 del 27/03/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

C) ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 1654 Registro Generale 12097

Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 19673/6855 del 26/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;

D) TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 5960 Registro Generale
8331

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1064 del 12/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Punto I-b) Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode, ad accedere ai
luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte
debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si
descrivono gli immobili oggetto di pignoramento:

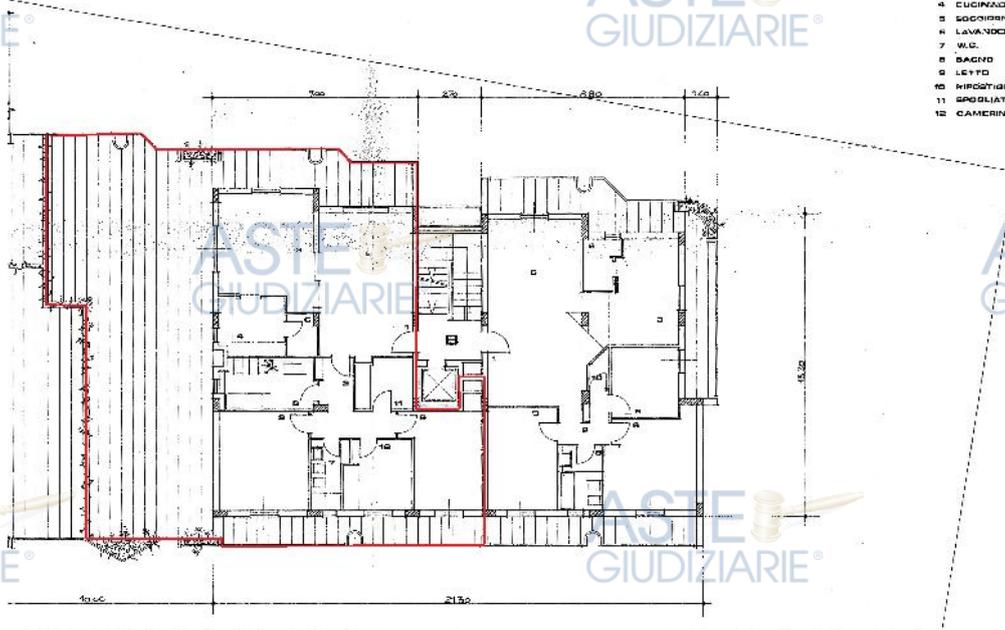
- **Immobilabile n. 1 - Appartamento:**

Comune	Modica
Via	Risorgimento
Numero Civico	114/C
Piano	Primo
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.840637 Longitudine: 14.776078
Caratteristiche interne	L'immobile in questione è un appartamento della superficie di 144,00 mq, realizzato negli anni novanta, prospiciente all'esterno su tre lati, mentre il quarto lato confina con la scala ed il confinante. Il bene è composto da un ingresso, un disimpegno, un tinello, una cucina, un soggiorno, una lavanderia, un n wc, un bagno, un letto, un bagno, un ripostiglio, uno spogliatoio ed un camerino. La pavimentazione in parte è in ceramica ed in parte in parquet in legno, le pareti sono rifinite e pitturate. Gli infissi con doppi vetri sono in legno.
Caratteristiche esterne	All'immobile, si accede dalla via Risorgimento, poi per il mezzo di un porticato si arriva alla scala. L'intero edificio esternamente si presenta in buone condizioni, in quanto recentemente oggetto di manutenzione ordinaria per via del Bonus Facciate a cui ha aderito. L'appartamento è dotato di un'ampia terrazza su cui trova posto una piccola tettoia.

Superficie calpestabile mq	<p>Piano Terra</p> <p>2 - Disimpegno: 3,84 mq</p> <p>3 -Tinello: 17,87 mq</p> <p>4 - Cucinino: 6,60 mq</p> <p>5 - Soggiorno: 24,80 mq</p> <p>6 - Lavanderia: 2,06 mq</p> <p>7 - Wc: 3,54 mq</p> <p>8 - Bagno: 8,60 mq</p> <p>9 - Letto: 13,36 mq</p> <p>11 - Spogliatoio: 5,05 mq</p> <p>12 - Camerino: 8,41 mq</p>
Confini	Non essendo presente l'elaborato planimetrico non si possono definire i confinanti
Dati catastali	Foglio 120 Particella 899 sub 66
Pertinenze	<u>Quanto riportato nell'atto di compravendita presente negli allegato, nella sezione Allegato 1</u>

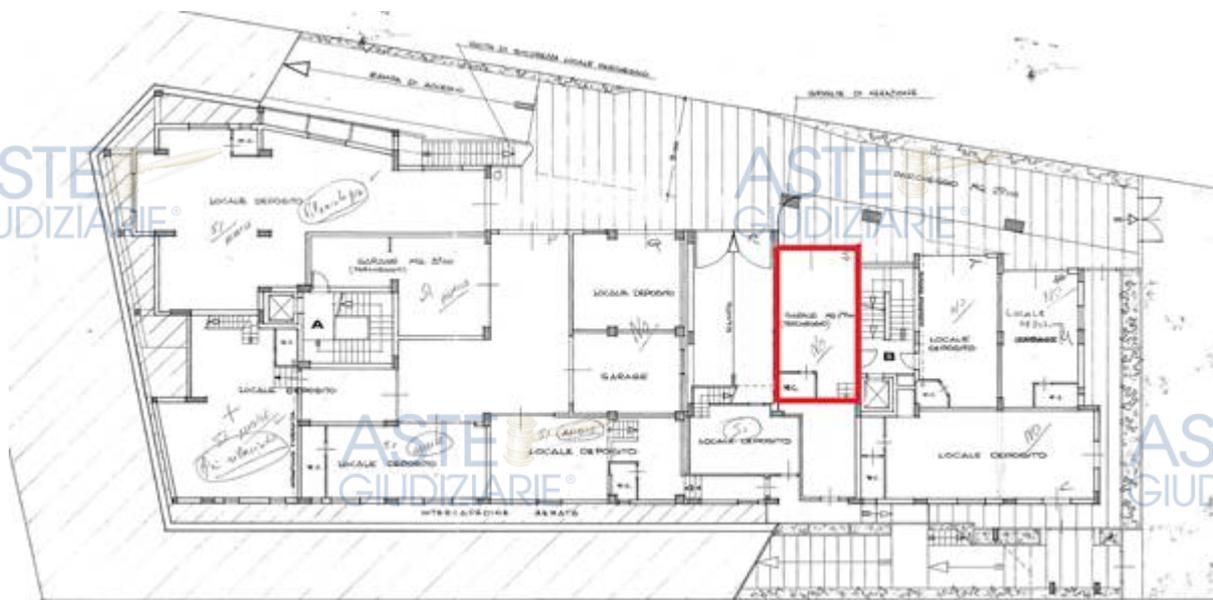
LEGENDA

- 1 INGRESSO
- 2 DISIMPEGNO
- 3 TINELLO
- 4 CUCININO
- 5 SOGGIORNO
- 6 LAVANDERIA
- 7 W.C.
- 8 BAGNO
- 9 LETTO
- 10 SPOGLIATOIO
- 11 SPOGLIATOIO
- 12 CAMERINO



Immobile n. 2 - Garage:

Comune	Modica
Via	Risorgimento
Numero Civico	114/C
Piano	S1
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.840637 Longitudine: 14.776078
Caratteristiche	Il bene in questione è il garage, 31 mq, di pertinenza dell'appartamento, a cui si accede dall'esterno. Nel bene trova posto un bagno, lo stesso è collegato con una porta ad un altro spazio non oggetto di pignoramento.
Confini	Non essendo presente l'elaborato planimetrico non si possono definire i confinanti
Dati catastali	Foglio 120 Particella 899 sub 40



Comune Modica	variante alle Concessioni Edilizie n. 439/1992 e 187/90
Conformità urbanistica	No <u>Sub 66:</u> si rileva la presenza di una tettoia, non presente negli elaborati sopra indicati. <u>Sub 40:</u> si rileva la presenza di una porta ed una parete di collegamento tra il garage oggetto di pignoramento ed locale non oggetto di pignoramento.
Agibilità	Esistenza del certificato di agibilità.
Conformità Catasto	Si

Costi conformità Comune/Catasto	Le difformità riscontrate sono: <u>Comune:</u> <u>Tettoia:</u> tale intervento comporta il pagamento di costi amministrativi pari a <u>805,00 €</u> oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico per un totale di circa <u>3.500,00 €</u> . <u>Porta di separazione garage:</u> tale intervento, prevede la chiusura del varco per un costo di circa <u>1.000,00 €</u> <u>Per un costo presumibile totale di 5.305,00 Euro.</u>
--	---

Punto I-g) L'APE sarà redatta, prima del trasferimento ma, si rende necessario segnalare che servirà dotarsi di libretto d'impianto e registrare presso il catasto degli impianti termici la caldaia a metano di cui è dotata, tali adempimenti dovranno essere svolti da apposita azienda termotecnica.



Punto I-h) L'immobile verrà considerato nel suo insieme come un unico lotto. Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite, le quali per il fatto che la zona è periferica sono pochissime. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.



Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento anche ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e alle compravendite della zona e più precisamente agli atti di compravendita avvenuti nell'ultimo anno per i beni di cui:

- Foglio 101 particella 1289 sub 5;
- Foglio 101 particella 723 sub 52;
- Foglio 101 particella 113 sub 52.



La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni produttivi" di Graziano Castello - Grafill



Immobile n. 1 - Foglio 120 Particella 899 sub 66 Immobile n. 2 - Foglio 120 Particella 899 sub 40 Immobile n. 3 - Foglio 120 Particella 899 sub 84			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m ²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m ²)
Appartamento Sr	144,00	1,00	144,00
Appartamento Snr	10,00	0,50	5,00
Appartamento Snr	10,00	0,40	4,00
Appartamento Snr	10,00	0,35	3,50
Appartamento Snr	100,00	0,30	30
Garage	31,00	0,80	24,80
Deposito	5,00	0,20	1,00
Deposito	5,00	0,25	1,25
Deposito	10,00	0,30	3,00
Totale m²			216,55
<u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u>			
MINIMO		MASSIMO	
670		1000	
<u>DECURTAZIONI - AUMENTI</u>			
Tipologia	Coeff.	Euro	
A Stato d'uso, manutenzione, posizione	1	/	
TOTALE	1	/	
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
835			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
216,55	835	165.024,00	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
165.000,00 €			



TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO IPOTESI solo costi abusi

IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1-2-3	165.000,00 €
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. pari a 5.305,00 €	159.695,00 €
Valore dopo la decurtazione dei debiti condominiali pari a 3.761,94 €	155.933,06
Abbattimento forfettario 15%.	132.543,10 €
<u>TOTALE</u>	<u>132.000,00 €</u>
<u>Valore finale di stima</u>	
<u>130.000,00 Euro</u>	



Il valore di stima finale, nell'ipotesi dei soli costi degli abusi, calcolato dallo scrivente è pari a 130.000,00 Euro.

Punto I-j) In Allegati n. 2.

Punto I-n) In allegati n. 1





CONCLUSIONI



Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 14 Gennaio 2025



Il C.T.U.



(Ing. Marco Gileppo)



Allegati:

1. visura catastale - estratto di mappa - planimetrie - titoli di proprietà - ispezione ipotecaria;
2. documentazione fotografica;
3. richieste accesso agli atti.

