



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

PROCEDURA R.G. 156-2024



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

COMPRENDE:

Scheda sintetica

Riassunto dati procedura

Relazione di stima



Ing. Silvana Battaglia

Vico Cairoli, 6

97100 Ragusa (RG)

E-mail: silvanabattaglia74@gmail.com

PEC: silvana.battaglia@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA

Es. Imm. R.G. n. 156/2024 contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: avv. Giuseppe Longobardo Esperto del procedimento: ing. Silvana Battaglia	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Piena proprietà su un appartamento di tipo economico, costituito di 4,5 vani sito a Modica (RG) in via Circonvallazione Ortisiana n. 18, al settimo piano di un edificio condominiale di edilizia economica e popolare. L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento presenta due piccoli balconi praticabili. Prospetti condominiali di recente ristrutturazione. Superficie commerciale: 85,00 mq.
Ubicazione	Modica (RG) Via Circonvallazione Ortisiana, 18 Coordinate geografiche: Lat. 36,834970°, Long. 14,776460°
Titolarità	Il debitore ha la piena proprietà del bene, in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] giusto atto di cessione di alloggio popolare con pagamento del prezzo in unica soluzione, stipulato in data 3.2.2005 Rep. n. 70959/19201 presso lo studio del Notaio Giuseppe Terranova e trascritto in data 3.3.2005 ai n. 5149/2341.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modica – Foglio 120, particella 934 subalterno 14, ctg. A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 93 mq – superficie totale escluse aree scoperte 91 mq – rendita catastale € 290,51.
Lotto	Composto dal seguente cespite: Appartamento per civile abitazione al settimo piano di un edificio condominiale di complessivi otto piani (16 alloggi), sito a Modica (RG) in via Circonvallazione Ortisiana n.18, formato di 4,5 vani, compresi servizi e accessori. L'appartamento è dotato di 2 piccoli balconi praticabili. Si accede all'edificio da uno spazio esterno condominiale, sul quale insiste un altro edificio condominiale di pari tipologia ma con complessivi 34 alloggi. L'area esterna è destinata al transito pedonale e veicolare nonché a parcheggio privato; sono altresì presenti aree decorate a verde e, alla distanza di legge, i bomboloni per il deposito di G.P.L. destinato agli impianti di riscaldamento degli edifici.
Occupazione	Il fabbricato risulta occupato dai debitori eseguiti e da uno dei loro figli, come residenza principale.
Completezza documentazione ex art. 567 c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Dal raffronto tra quanto assentito con i progetti autorizzati: - C.E. n. 127/85 del 10.5.1985 (prot. n. 502/OR dell'11.5.1985) - Aut. n. 142/85 del 14.10.1985 (prot. n. 976/OR del 15.10.1985), in variante alla precedente C.E. e lo stato di fatto sia dell'edificio che dell'appartamento, è emersa solo la seguente difformità: chiusura del vano adibito a zona cottura, dapprima comunicante con la zona soggiorno/pranzo, e realizzazione della corrispondente apertura di accesso dall'ingresso/disimpegno.
Immobile insanabile	n.a.
Titolarità urbanistica	L'edificio condominiale in cui è ubicato l'appartamento pignorato risulta realizzato giusta C.E. n. 127/85 del 10.5.1985 (prot. n. 502/OR dell'11.5.1985) e successiva Aut. n. 142/85 del 14.10.1985 (prot. n. 976/OR del 15.10.1985), in variante alla

	precedente C.E.; titoli tutti rilasciati dal Comune di Modica all'I.A.C.P. di Ragusa. Le strutture dell'immobile sono regolarmente realizzate, giusta autorizzazione ex art. 18 L.64/74 n. 4799 del 13.7.1985, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (Pratica n. 4799). È stato riscontrato, inoltre, il deposito della certificazione ex art. 28 della L.64/74 n. 6318 del 22.4.1988.
Agibilità/Abitabilità	Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.
Divisibilità	Non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti.
Valore di mercato	75.000,00 €
Valore di stima VENDITA FORZATA	61.150,00 €
Valore del canone di Mercato (se richiesto)	-
Vendibilità e motivo	Trattasi di appartamento in fabbricato all'interno di quartiere quasi periferico, a ridosso della zona commerciale di Modica e della SS 115. Presenza di numerose attività commerciali, come pure di alcune attività produttive di tipo artigianale. Abitazioni per lo più in edifici multipiano. L'edificio che ospita l'appartamento è dotato di ottima illuminazione, in quanto libero su tutti i lati. Buone condizioni, si rendono necessari solo lievi interventi di riparazione e manutenzione ordinaria. Abitabile da subito. Vendibile.
Vincoli	Nessun vincolo
Edilizia agevolata	L'immobile ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente riguardano le spese per la regolarizzazione urbanistica dello stesso, stimate pari a € 2.000,00
A.P.E.	I presumibili costi di redazione del libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e per l'impianto di condizionamento, relativamente agli impianti esistenti al primo piano, nonché per la redazione dell'APE, ammontano a complessivi € 600,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE contro dell'8.5.2007 – Registro Particolare n. 2934, Registro Generale n. 11406 - IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO , Pubblico Ufficiale: Notaio Terranova Giuseppe di Modica (RG), Repertorio n. 76831/22512 del 7.5.2007, a favore del creditore procedente BANCO DI SICILIA S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]
	TRASCRIZIONI
	TRASCRIZIONE a favore del 3.3.2005 – Registro Particolare n. 2341, Registro Generale n. 5149 - nascente da ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA , Pubblico Ufficiale: Notaio Terranova Giuseppe di Modica (RG), Repertorio n. 70959/19201 del 3.2.2005, a favore di [REDACTED] e contro I.A.C.P. di Ragusa (C.F.: 00053060885).
	TRASCRIZIONE contro del 28.5.2024 – Registro Particolare n. 6516, Registro Generale n. 9096 - nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE , Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio n. 1394 del 9.5.2024, a favore del creditore procedente MAUI SPV s.r.l. e contro [REDACTED] e [REDACTED]

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Contesto: L'appartamento oggetto di stima è ubicato al settimo piano di un edificio condominiale a Modica Sorda, a ridosso del tratto della SS 115 che attraversa il polo commerciale della cittadina. L'edificio in cui si trova l'appartamento è ubicato all'interno di un'area di pertinenza condominiale, insieme ad un altro corpo di fabbrica; entrambi gli edifici sono di proprietà dell'I.A.C.P. di Ragusa. Strada di accesso ampia, con marciapiedi pavimentati su entrambi i lati e buone possibilità di parcheggio. Zona parecchio luminosa, servita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenti parecchie attività commerciali, numerosi servizi e anche alcune attività produttive artigianali. Appartamento: L'appartamento è sito al settimo piano ed è raggiungibile sia tramite scala che tramite ascensore. L'appartamento, costituito di 4,5 vani, compresi servizi e accessori, presenta una superficie netta calpestabile di circa 80,00 mq e balconi per complessivi 6,70 mq. L'altezza netta interna è di 2,70 m. Superficie commerciale 85,00 mq. È dotato di una buona areazione e illuminazione, essendo l'edificio libero su tutti i lati e dotato di aperture aventi superficie adeguata.
-------------	--

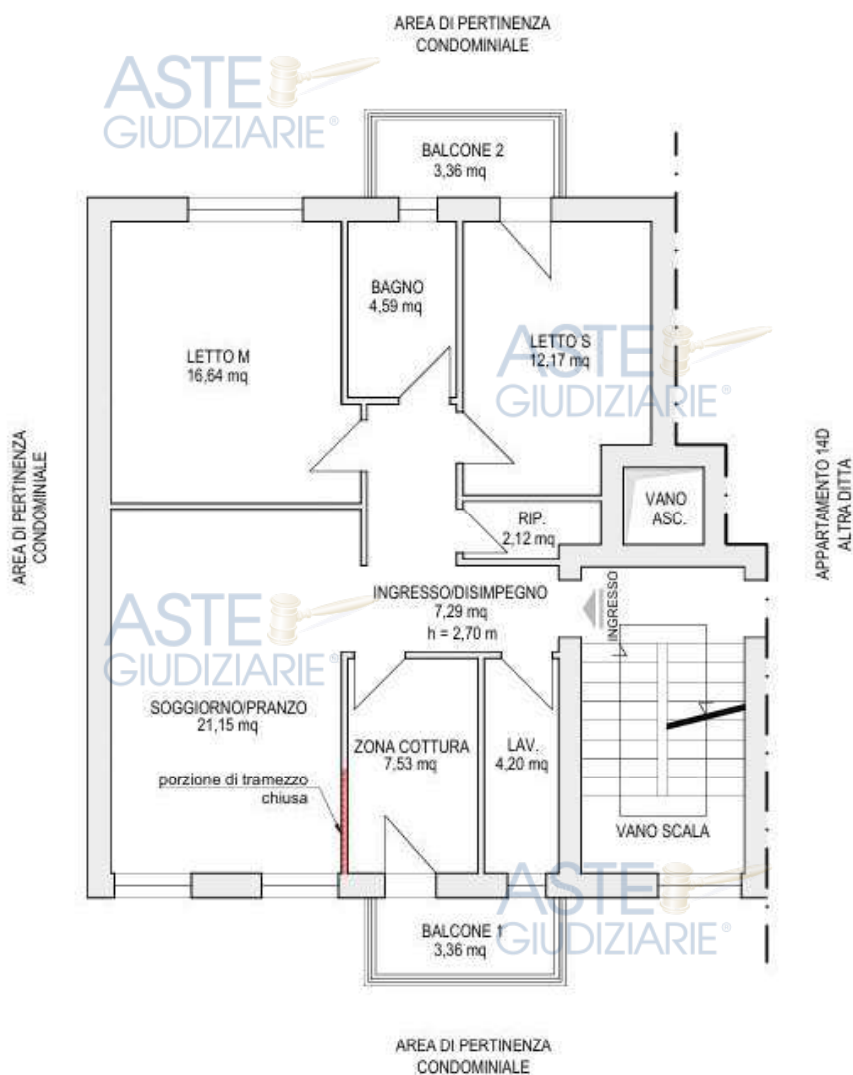
Destinazione		Residenziale				
SUPERFICIE COMMERCIALE						
Caratteristiche	Acronimo	Superficie [m²]	Indice	Superficie Commerciale [m²]		
Superficie vani principali	S1	63,	1,00	63,00		
Superficie loc. acc. a serv. dir.	SD	20,00	1,00	20,00		
Superficie Balconi	SV	6,70	0,25	1,70		
Superficie commerciale (in cifra tonda)	SC			85,00		
Valore di mercato						75.000,00 €
Valore di stima VENDITA FORZATA						61.150,00 €
Valore del canone di Mercato (se richiesto)						- €

Area in cui ricade l'edificio
dell'appartamento pignorato

Edificio dell'appartamento
pignorato



PIANTA APPARTAMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 156/2024

G.E.: Dott. Carlo di Cataldo

Promossa da: **Banco di Sicilia s.p.a.** (oggi Unicredit Banca s.p.a.)
per il tramite della **società di recupero crediti MAUI SPV s.r.l.**
CF: 05254070260
via V. Alfieri, 1
31015 Conegliano (TV)

Rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avvocati:
Roberto calabresi ed Elisa Gaboardi
c/o OZIM s.r.l. Società tra Avvocati
CF: 10575510960
Foro Buonaparte n.20
20121 Milano (MI)
calabresi@pec.slcg.it
elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it

Contro:

C.F.: [REDACTED]

E

C.F.: [REDACTED]

Via Circonvallazione Ortisiana, 18
97015 Modica (RG)

Rappresentati e difesi dall'avvocato:
Battista Piazzese del Foro di Siracusa
Via Galileo n.30
96019 Rosolini (SR)
battista.piazzese@avvocatisiracusa.legalmail.com



TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: *Relazione di stima disposta dal Dott. Carlo Di Cataldo, G.E. nel Procedimento n. 156/2024 promosso da Banco di Sicilia s.p.a. (oggi Unicredit Banca s.p.a.) per il tramite della società di recupero crediti MAUI SPV s.r.l. nei confronti dei signori [REDACTED]*

RELAZIONE DI STIMA

1. Premessa

Io sottoscritta Ing. Silvana Battaglia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.852, con studio in Ragusa vico Cairoli n. 6, sono stata nominata esperta nel procedimento in oggetto con provvedimento del G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del 13.7.2024, notificato tramite mail a mezzo P.E.C. in data 15.07.2024.

Custode giudiziario dei beni pignorati e delegato alla vendita, in sostituzione del debitore, è stato nominato dal G.E. l'avv. Giuseppe Longobardo dell'Ordine degli Avvocati di Ragusa; l'udienza per la comparizione delle parti è fissata per il 26.03.2025.

Ho prestato il giuramento di rito e preso visione del decreto del G.E., nel quale è descritto in dettaglio il mandato affidatomi, che si intende qui integralmente richiamato.

Esaminati quindi gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, si sottopone alla cortese attenzione del G.E. la seguente relazione di stima.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico del procedimento ed eseguiti i primi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio,

di concerto con il custode giudiziario è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 28.10.2024 alle ore 16:00, convocando le parti a mezzo raccomandata A/R presso l'appartamento oggetto di pignoramento, sito a Modica (RG) al settimo piano di via Circonvallazione Ortisiana n. 18 presso il condominio Madonna delle Lacrime (*Allegato G*).

Nel corso del primo accesso, alla presenza del custode giudiziario avv. Longobardo e della signora [REDACTED] coniuge [REDACTED] ho eseguito la prima ricognizione dell'appartamento oggetto di pignoramento. Il custode giudiziario, contestualmente, ha provveduto ad informare la signora [REDACTED] dei contenuti dell'allegato 2 al decreto di nomina (*Allegato G*).

Per quanto riguarda, invece, l'accertamento della legittimità catastale e urbanistica del bene pignorato, nonché la verifica della provenienza dello stesso ai debitori, ho eseguito ricerche presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Ragusa per ricerche catastali e ipo-catastali (*Allegati A e B*);
- Ufficio Tecnico del Comune di Modica per l'accertamento della regolarità urbanistica (*Allegato D*);

Ritenuto di avere raccolto tutti i dati necessari, ho proceduto alla stesura della presente relazione di stima.

3. Identificazione dei beni componenti il LOTTO e verifica della loro corretta ed esatta individuazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 9.5.2024 (nota di trascrizione del 28.5.2024, Reg. Part. n. 6516, Reg. Gen. n.9096, Rep. n. 1394 del 9.5.2024) emesso *nei confronti dei debitori signor*

██████████, nato a Montevideo, in Uruguay (EE) il 18.2.1961 (C.F.:

██████████) e ██████████ nata a Modica (RG) il

5.11.1960 (C.F.: ██████████); entrambi residenti a Modica in via

Circonvallazione Ortisiana, n. 18 c/o Condominio Madonna delle Lacrime,

piano 7, **a favore di MAUI SPV s.r.l.**, con sede a Conegliano (TV) in via V.

Alfieri n.1 (C.F.: 05254070260), **i beni facenti parte del cespite pignorato**

sono i seguenti:

“immobile sito nel comune di Modica (RG), contrada Treppiedi, snc, censito

al Catasto Fabbricati del suddetto comune al Foglio 120, Particella 934,

subalterno 14, cat. A/3”.

Dal confronto fra quanto elencato nell’atto di pignoramento e quanto

riscontrato a seguito delle ricerche catastali ed ipocatastali, ho accertato che ***i***

dati catastali relativi all’immobile risultano corretti e permettono, con

l’ausilio dello storico catastale (Allegato A), l’esatta individuazione dei beni

oggetto di espropriazione.

4. Sussistenza di diritti di comproprietà

L’immobile oggetto di stima risulta intestato per 1/2 ciascuno ai coniugi sig.

██████████ e sig.ra ██████████ in regime di comunione legale

dei beni.

5. Definizione del lotto di vendita

In seguito al sopralluogo effettuato e in base ai dati in mio possesso, è

possibile affermare che il bene pignorato costituisce un unico LOTTO di

vendita, trattandosi di un singolo appartamento in edificio condominiale.

Il lotto di vendita risulta pertanto così definito:

Appartamento per civile abitazione al settimo piano di un edificio

condominiale di complessivi otto piani, sito a Modica (RG) in via

Circonvallazione Ortisiana n.18, formato di 4,5 vani, compresi servizi e

accessori. L'appartamento è dotato di 2 piccoli balconi praticabili. Si

accede all'edificio da uno spazio esterno condominiale, sul quale insiste un

altro edificio condominiale di pari tipologia ma con complessivi 34 alloggi.

L'area esterna è destinata al transito pedonale e veicolare nonché a

parcheggio privato; sono altresì presenti aree decorate a verde e, alla

distanza di legge, i bomboloni per il deposito di G.P.L. destinato agli

impianti di riscaldamento degli edifici.

6. Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Contesto: L'appartamento oggetto di stima è ubicato al settimo piano di un edificio condominiale sito nella porzione di Modica denominata "Sorda"; in

dettaglio, siamo a ridosso del tratto della SS 115 che attraversa il polo

commerciale della cittadina. L'edificio in cui si trova l'appartamento

(denominato in progetto corpo B) e un secondo, analogo ma più grande

(corpo A), sono stati realizzati all'interno di un'area di pertinenza

condominiale, adibita al transito dei pedoni e dei veicoli. Entrambi gli edifici

sono di proprietà dell'I.A.C.P. di Ragusa. La strada di accesso è ampia, con

marciapiedi pavimentati su entrambi i lati e buone possibilità di parcheggio. Il

traffico, per lo più, è dato dai residenti della zona. La zona, parecchio

luminosa e limitrofa alla campagna circostante, è servita di opere di

urbanizzazione primaria e secondaria. Il contesto vede la presenza di

parecchie attività commerciali, numerosi servizi e anche alcune attività

produttive artigianali.

Edificio e area esterna: L'edificio condominiale, realizzato con struttura in

calcestruzzo armato, si eleva su nove livelli fuori terra; la copertura è piana a

lastrico solare, accessibile per sola manutenzione. Tutti i livelli dell'edificio,

fino alla copertura, sono collegati mediante il vano scala condominiale;

l'impianto ascensore, invece, permette di raggiungere tutti i livelli ad

esclusione del livello di copertura. L'edificio risulta libero su tutti e quattro i

lati e l'area occupata dai due corpi di fabbrica confina, rispettivamente: a nord

con aree occupate da attività produttive, a est con altri edifici residenziali, a

sud con la via Circonvallazione Ortisiana, a ovest con un lotto di terreno non

edificato.

L'area esterna condominiale, cui si accede direttamente dalla via

Circonvallazione Ortisiana, è interamente asfaltata ed è adibita al transito sia

veicolare privato che pedonale; sono presenti alcune aiuole ben curate e, ad

opportuna distanza dai fabbricati, i bomboloni per il deposito del G.P.L..

Il piano terra dell'edificio, oltre all'ingresso, comprende i necessari locali

tecnici e un locale condominiale utilizzato per le assemblee.

Appartamento:

L'appartamento, come già detto, è sito al settimo piano ed è raggiungibile sia

tramite scala che tramite ascensore; è costituito di complessivi 4,5 vani,

presenta una superficie netta calpestabile di circa 80,00 mq e balconi per

complessivi 6,70 mq. L'altezza netta interna è di 2,70 m.

È dotato di una buona areazione e illuminazione, essendo l'edificio libero su

tutti i lati e dotato di aperture aventi superficie adeguata.

Stato dei luoghi: I prospetti dell'edificio condominiale sono stati, di recente,

oggetto di manutenzione straordinaria, pertanto si presentano in ottime

condizioni. L'ingresso all'edificio è anch'esso in buone condizioni, in quanto



tinteggiato di recente.

L'appartamento, sebbene necessiti di lievi interventi di riparazione, si presenta curato e in buone condizioni, nonostante l'età dello stesso e la semplicità delle finiture.



7. Verifica della proprietà e stato di possesso degli immobili.

In base a quanto riscontrato negli atti di provenienza e nella documentazione catastale e ipocatastale, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta di piena proprietà per metà del signor [REDACTED] e per metà della signora [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Allo stato attuale, come dichiarato durante l'accesso ai luoghi dalla signora [REDACTED] *l'appartamento è occupato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e da uno dei loro figli, in quanto costituisce la loro abitazione. Non sono presenti altri occupanti.*



8. Provenienza dei beni

Come già descritto nei paragrafi precedenti, l'appartamento oggetto di stima fa parte di un complesso di alloggi di edilizia economica e popolare, di proprietà dell'I.A.C.P. di Ragusa.

Il debitore [REDACTED] risultava inizialmente conduttore in locazione dell'appartamento giusto contratto del 14.3.1988 n.25/1988 di Rep. dell'I.A.C.P.; lo stesso [REDACTED] aveva, quindi, titolo all'acquisto dell'alloggio, ai sensi di quanto previsto dalla L. 560 del 24.12.1993 e dalla L.R. n. 43 del 3.11.1994.



In seguito al piano di vendita predisposto in attuazione della citata L. n. 560 del 24.12.1993, pertanto, l'appartamento è pervenuto ai debitori mediante *atto di cessione di alloggio popolare con pagamento del prezzo in unica*



soluzione del 3.2.2005 Rep. n. 70959/19201, stipulato presso lo studio del

Notaio Giuseppe Terranova e trascritto in data 3.3.2005, Reg. Part. n. 2341,

Reg. Gen. n. 5149 (*Allegato C*).

Nell'atto di cessione dell'alloggio si precisa che "fa parte della vendita la rata proporzionale di tutte le parti e impianti comuni ai sensi di legge, se, in

quanto e nei limiti in cui esse parti e impianti sono al servizio

dell'immobile...(omissis)...atrio, vano scala, vano ascensore, locale caldaia, vano autoclave, cisterna e sala condominiale".

9. Accertamento della regolarità catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Ragusa (*Allegato A*)

ho potuto accertare quanto segue:

- *il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati di proprietà dell'I.A.C.P.*

erano censite al Catasto Terreni di Modica al Foglio 120 particelle 154,

avente superficie di 380 mq; e particella 225, avente superficie 5280 mq.

- *In data 11.12.1988 ptor. N. 67517 è stato approvato dall'Agenzia del*

Territorio il frazionamento delle citate particella 150 e 225, a seguito del

quale le stesse sono state in tutto o parzialmente soppresse.

- *Ad oggi l'area esterna di pertinenza comune risulta censita al Foglio 120*

particella 932, il corpo A risulta censito al Foglio 120 particella 933 e il

corpo B, in cui si trova il cespite pignorato, risulta censito al Foglio 120

particella 934.

- *i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento permettono di identificare*

correttamente i beni e corrispondono a quanto riportato nelle visure

storiche acquisite, come di seguito:

Foglio 120; Particella 934; Subalterno 14; Z.C. 1; Cat. A/3; Classe 3;



consistenza 4,5 vani; indirizzo: Contrada treppiedi snc interno 13S piano

7; sup. totale 93 mq; sup. totale escluse aree scoperte 91 mq.

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare è stata presentata in data 28.5.1996 (prot. n. A00074.1/1996), risulta disponibile ed è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della chiusura della zona cottura rispetto al soggiorno/pranzo e del corrispondente accesso dall'ingresso.

- L'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni dell'edificio denominato "corpo B" risultano regolarmente depositati in data 2.5.1996.

10. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In merito ai vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- In seguito all'approvazione della variante generale del P.R.G. di Modica, in adeguamento al D.D.G. n. 214/2017 del 22.12.2017, l'area in cui ricadono sia il corpo A che il corpo B (dove si trova l'appartamento oggetto di stima) è delimitata come "zona a vincoli speciali", ai sensi dell'art. 61 delle N.T.A.; in particolare, si tratta di "zona di interesse archeologico", di cui all'elenco allegato alla nota prot. 898 del 25.10.1994 della Soprintendenza di Ragusa – Sezione beni Archeologici. All'interno del suddetto elenco, l'area è la numero "20 – Treppiedi – fattoria e necropoli romana". In base a quanto riportato nell'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. pertanto, prima di qualsiasi intervento di modifica del territorio dovrà procedersi a verifica e controllo dell'eventuale giacimento. Dalle ricerche effettuate sulla cartografia esistente, **non risultano altri vincoli nell'area su cui insiste l'appartamento oggetto di pignoramento;**



- In quanto alle spese condominiali ordinarie, in base a quanto riferito dalla

██████████, esse ammontano a € 75,00/bimestre, per complessivi €

450,00 annui per ciascun condomino;

- Come riportato nelle comunicazioni inviate dall'amministratore del condominio, rispettivamente in data 29.1.2024 e 5.3.2025 altresì, le quote

spettanti ai signori ██████████, relative al 2024, sono state

interamente saldate e, ad oggi, non risultano pendenze nei pagamenti dovuti dai debitori (Allegato H);

- Non sono state riscontrate domande giudiziali;

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

Si riportano di seguito i risultati riguardo le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, come ricavati dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni

ad esso riferite per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, estratte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato B):

1. ISCRIZIONE contro dell'8.5.2007 – Registro Particolare n. 2934,

Registro Generale n. 11406 - **IPOTECA VOLONTARIA** – derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,

Pubblico Ufficiale: Notaio Terranova Giuseppe di Modica (RG),

Repertorio n. 76831/22512 del 7.5.2007, a favore del creditore

precedente BANCO DI SICILIA S.p.A. contro ██████████ e

██████████

2. TRASCRIZIONE contro del 28.5.2024 – Registro Particolare n. 6516,

Registro Generale n. 9096 - nascente da ATTO ESECUTIVO O

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



**CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO****IMMOBILIARE**, Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio n. 1394 del 9.5.2024, a favore
del creditore procedente MAUI SPV s.r.l. e contro [REDACTED] e
[REDACTED]

Detti vincoli saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita.

Le ricerche effettuate hanno confermato:

- che sull'immobile pignorato non risultano iscrizioni né trascrizioni aggiuntive rispetto a quelle già presenti nel fascicolo della procedura;
- che risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

11. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, per accertare la regolarità edilizia e urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

- L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 127/85 del 10.5.1985 (prot. n. 502/OR dell'11.5.1985), rilasciata all'I.A.C.P. della provincia di Ragusa dal Comune di Modica per la costruzione di n. 50 alloggi, suddivisi in 34 per l'edificio denominato A e 16 per l'edificio denominato B. La C.E. è stata rilasciata giusto il **piano di intervento di edilizia economica e popolare approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 353 del 29.10.1982 (convenzione ante legge Ferrarini-Botta n. 179 del 15.3.1992)** (Allegato DI);

- L'area di intervento, al tempo del rilascio della C.E., era ricompresa nelle

aree C/2 di c.da Treppiedi Sud;

- Con successiva Aut. n. 142/85 del 14.10.1985(prot. n. 976/OR del 15.10.1985), in variante alla precedente C.E., è stata autorizzata la traslazione in senso longitudinale del corpo A e, contemporaneamente, è stata revocata la diffida a proseguire i lavori di scavo nell'area interessata dai reperti archeologici, come d'intesa con la Soprintendenza ai Beni Archeologici di Siracusa (Allegato D2).

Gli adempimenti riguardanti le opere strutturali, dei quali è stata reperita copia agli atti o quanto meno il riferimento in altri documenti, vengono di seguito riassunti (Allegato D4):

- 1) Autorizzazione ex art. 18 L.64/74 n. 4799 del 13.7.1985, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa(Pratica n. 4799);
- 2) Certificazione ex art. 28 L.64/74 n. 6318 del 22.4.1988.

Si fa presente che non è stato possibile acquisire il certificato di agibilità per nessuna delle unità abitative dell'edificio e quindi nemmeno per l'appartamento oggetto di stima.

Dal confronto fra gli elaborati di progetto di cui ai titoli abilitativi citati e quanto riscontrato sui luoghi, si evince quanto segue:

Edificio:

- 1) l'edificio denominato "corpo B" risulta conforme in termini di superficie coperta e volume a quanto assentito dalla C.E. n.127/85 e successiva variante Aut. Ed. n. 142/85;

Appartamento:

- 1) l'abitazione risulta conforme in termini di superficie coperta e volume assentiti dalla C.E. n.0127/85 e successiva variante Aut. Ed. n. 142/85;

2) si riscontra solo una piccola variazione nella distribuzione degli interni, in dettaglio la chiusura del vano denominato “zona cottura”, previsto da progetto comunicante con la zona soggiorno/pranzo.

12. Regolarizzazione urbanistica e relativi costi.

In considerazione di quanto esposto al paragrafo precedente, *si può affermare che le stesse costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi.*

La loro regolarizzazione, rientra, quindi, tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii. e che così recita: “Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”.

Gli importi necessari alla regolarizzazione sono quindi stimati in €2.000,00 (duemila/00), così suddivisi:

- Deposito S.C.I.A. in accertamento di conformità e pagamento della prevista oblazione: € 1.200,00
- Spese tecniche: € 800,00

I suddetti importi si intendono comprensivi di iva e oneri previdenziali.

13. Descrizione analitica dell'immobile.

Area esterna all'edificio: L'area esterna all'edificio è interamente

pavimentata in asfalto e dedicata al transito veicolare e pedonale, nonché al parcheggio dei proprietari degli appartamenti. L'intera area è accessibile anche a persone con ridotta mobilità, in quanto pianeggiante e priva di dislivelli.

Androne e vano scala: L'ingresso all'edificio avviene da un portone in alluminio e vetro; all'esterno dell'androne è posto il video-citofono.

L'androne e il vano scala, seppure scarni ed essenziali, si trovano in buone condizioni. Gli spazi, anche in questo caso, sono del tutto accessibili anche a persone con ridotta mobilità.

Appartamento: l'appartamento è costituito da un piccolo ingresso/disimpegno, con andamento a L, da cui si accede, rispettivamente, alla lavanderia, alla zona cottura, alle due camere da letto, al bagno e al ripostiglio. In fondo all'ingresso, senza porte di separazione, si trova il soggiorno/pranzo. Il bagno è completo di tutti i sanitari, mentre in lavanderia sono presenti solamente w.c., doccia e pilozza. Ad eccezione della zona cottura e della camera da letto singola, che affacciano mediante porta-finestra su due piccoli balconi praticabili, tutti gli altri ambienti abitabili sono dotati di finestre. Risultano privi di aperture solo il ripostiglio e l'ingresso/disimpegno. Laddove presenti, le superfici finestrate rispettano i minimi richiesti dalle normative vigenti in materia di igiene degli ambienti di vita.

Superfici nette e altezze degli ambienti:

Di seguito, si riportano i dati di superficie netta e altezza di tutti i vani, come desunti dal confronto fra quelli riportati negli elaborati di progetto agli atti presso gli uffici e nella planimetria catastale, nonché dalle verifiche effettuate in situ.

APPARTAMENTO 7° P. (h= 2,70 m)

Ambiente	Dest. d'uso	Superficie (mq)
01	Ingresso-disimpegno	7,30
02	Zona cottura	7,50
03	Soggiorno/Pranzo	21,15
04	Letto M	16,65
05	Letto S	12,20
06	Bagno	4,60
07	Lavanderia	4,20
08	Ripostiglio	2,10
09	Balconi	6,70
Sommano		82,40mq

La superficie calpestabile dei beni oggetto di stima ammonta quindi a complessivi **82,40 mq**; in cifra tonda, si considerano **82,00 mq**.

Struttura portante del fabbricato:

- Fabbricato: calcestruzzo armato, sia per gli elementi verticali (pilastri) che orizzontali (travi e solai);
- Copertura a lastrico solare con pavimentazione;

Murature non portanti edificio ed appartamento

- Tompagni esterni: laterizi forati in doppio foglio con interposta camera d'aria oppure blocchi di calcare tenero (vano scala e torrino scala);
- Tramezzi interni: laterizi forati spessore al finito circa 10 cm.

Finiture interne condominiali e appartamento

- Portone di ingresso condominiale: alluminio anodizzato e vetro, a tre ante;

- Pavimentazione scala e rifasci porte ascensore e porte appartamenti:

marmo;

- Ringhiera scala: struttura metallica (cosiddetto “ferro nero”) verniciata e corrimano in alluminio;

- Pareti e soffitti vano scala: intonaco civile e tinteggiatura;

- Pareti e soffitti appartamento: intonaco civile e tinteggiatura;

- Pavimenti: monocottura di ceramica e relativo zoccolino;

- Pavimenti e rivestimenti servizi igienici: monocottura di ceramica;

- Rivestimenti cucina: monocottura di ceramica;

- Porte interne tamburate con telaio in legno;

- Portoncino di ingresso in legno;

Finiture esterne

- Pareti, frontalini e sottobalconi: intonaco civile e finitura a tonachino;

- Parapetti balconi in laterizio con copertina in marmo e ringhiere in alluminio;

Dotazioni impiantistiche

Impianto idrico: del tipo sottotraccia, con adduzione dall’acquedotto comunale. Tutti gli appartamenti sono dotati, all’interno di apposito locale tecnico, di un recipiente che funge da accumulo e da riserva.

Impianto fognario: sottotraccia; i liquami confluiscono nella colonna di scarico condominiale, per poi essere immessi nella condotta comunale.

Impianto elettrico e speciali: del tipo sottotraccia. Il contatore ENEL si trova alloggiato nel vano contatori condominiale, da cui si diparte la montante che conduce ai singoli appartamenti. All’interno dell’appartamento si trova un interruttore generale con differenziale tipo “salvavita”. Sono presenti

anche: impianto citofonico condominiale (al momento del sopralluogo, tuttavia, nell'appartamento è stato riscontrato un citofono semplice); impianto TV.

Impianto di riscaldamento: del tipo centralizzato, alimentato a GPL. I radiatori sono presenti in tutti gli ambienti principali e sono del tipo a piastra in alluminio (modello risalente agli anni '80).

Impianto di condizionamento: è presente solo una unità monosplit nel soggiorno/pranzo, con unità esterna posta all'esterno.

In base ai dati recuperati sulla costruzione dell'intero edificio, tenuto conto che l'appartamento oggetto di stima non è stato sottoposto a interventi di manutenzione straordinaria dall'epoca di realizzazione, si può dedurre che gli impianti dell'appartamento siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L. n. 46/90, per cui gli stessi non risultano corredati da apposite dichiarazioni di conformità.

Stato di conservazione: Complessivamente, nonostante le finiture siano di tipo economico, le condizioni dell'appartamento sono molto buone, in quanto si rendono necessari solo lievi interventi di riparazione e manutenzione ordinaria, legati più che altro all'età e all'uso dello stesso.

14. Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.Lgs.192/2005.

Per la redazione dell'A.P.E. riguardante l'appartamento, come previsto dal Decreto Legislativo n. 48 del 10.06.2020, che modifica il D.Lgs. 192/2005, sarà necessario dapprima predisporre il libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Si ipotizzano, pertanto, i seguenti importi, comprensivi di iva, onorario

professionale e oneri previdenziali:

- Redazione libretto di impianto di riscaldamento;	€ 200,00
- Redazione libretto di impianto di condizionamento;	€ 200,00
- Redazione A.P.E.	€ 200,00
<u>per complessivi € 600,00</u>	

Si precisa che i suddetti importi verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

15. Presenza di barriere architettoniche. Possibilità di rimozione o superamento delle stesse.

In base a quanto sancito all'art.3 c.5 del D.M. n.236/89, deve essere garantito il requisito dell'accessibilità alle parti comuni dell'edificio condominiale e il requisito dell'adattabilità per il singolo appartamento.

Nel caso in esame, si può affermare che il requisito dell'accessibilità alle parti comuni dell'edificio è certamente garantito anche a persone con ridotta mobilità oppure su sedia a ruote, in quanto l'area esterna è interamente pianeggiante, le parti comuni dell'edificio sono al piano terra e l'edificio stesso è dotato di impianto di elevazione, la cui porta di ingresso consente l'accesso anche di una sedia su ruote.

Per quanto riguarda, invece, il requisito dell'adattabilità dell'appartamento oggetto di stima, lo stesso potrà dirsi soddisfatto previa esecuzione di piccoli lavori di adattamento del servizio igienico, mediante eliminazione del bidet, sostituzione di lavabo e w.c. con sanitari specifici per persone con ridotta capacità motoria, come previsto dalla L.13/89, inserimento del seggiolino e degli appositi maniglioni all'interno della doccia, inserimento dei maniglioni di appoggio in corrispondenza del w.c. e del lavabo.

I costi presunti, iva e oneri previdenziali compresi, per la realizzazione delle opere appena descritte risultano:

- modifiche bagno primo piano	€ 1.500,00
- spese pratiche urbanistiche e onorario professionale	€ 3.500,00
per complessivi	€ 5.000,00

16. Stima dei beni.

La superficie commerciale del bene oggetto di vendita viene determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998

“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662” e dalla Norma UNI 10750:2005 “Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”.

Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo R – “Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”.

Per superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile) si intende la superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, ottenuta dalla somma delle seguenti superfici:

- le superfici coperte, computate a partire dalla superficie netta calpestabile, incrementate di una percentuale che tenga conto della presenza dei tramezzi divisorii e dei muri esterni (fino ad uno spessore massimo di 50 cm). Nel caso di fabbricati con struttura in c.a. e tramezzi in laterizi forati, è ragionevole considerare un incremento della superficie netta calpestabile del 10%;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le superfici ponderate delle pertinenze.

In base a quanto appena descritto, quindi, le superfici calpestabili delle singole unità oggetto di vendita, come tabellate in precedenza, vengono incrementate del 10% per tenere conto della struttura portante del fabbricato:

Appartamento:

Vani principali (S1): $57,50 \times 1,10 = 63,25$ mq; in cifra tonda: **63,00 mq**

Locali accessori a servizio diretto (SD): $18,20 \times 1,10 = 20,02$ mq; in cifra tonda: **20,00 mq.**

Tutte le superfici commerciali di seguito ottenute, si intendono arrotondate al metro quadrato.

Appartamento– Immobile gruppo R (R/1: abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)

	Superficie	Indice	Sup. Comm.
	[mq]		[mq]
Vani principali (S1)	63,00	1,00	63,00
Locali acc. a serv. dir. (SD)	20,00	1,00	20,00
Balconi (SV)	6,70	0,25	1,70

Totale superficie commerciale (SC) **84,70 mq**

In cifra tonda: **85,00 mq**

15.1 Stima bene pignorato

Per la valutazione del valore commerciale dell'appartamento si è fatto riferimento a due diversi criteri di stima: il metodo della “**stima sintetica - comparativa**” e quello della “**stima analitica per capitalizzazione dei**



redditi”.

La “**stima sintetica - comparativa**” consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, prendendo come riferimento immobili simili sia per superficie che per destinazione d’uso, nonché per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all’uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La “**stima analitica per capitalizzazione dei redditi**”, invece, viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero, valutando gli immobili con riferimento al reddito lordo che sono in grado di produrre, decurtando da tale valore tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA

L’indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione è stata condotta mediante ricerche presso operatori e agenzie del settore immobiliare, ma anche prendendo visione dei valori pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (l’immobile ricade in zona D3 – Periferica/Modica Sorda).

Dalle ricerche effettuate ho potuto accertare che il prezzo di mercato di beni simili a quello in questione e nella medesima zona, tenendo conto delle condizioni complessive di manutenzione, si può considerare pari a 850,00



€/mq.



Moltiplicando tali valori unitari per le corrispondenti superfici lorde commerciali calcolate in precedenza si ottiene:

Appartamento

$$850,00 \text{ €/mq} \times 85,00 \text{ mq} = \underline{\underline{72.250,00 \text{ €}}}$$

(euro settantaduemiladuecentocinquanta/00).

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Partendo dal presupposto che l'appartamento in oggetto, nelle condizioni attuali, sarebbe capace di produrre un canone di affitto mensile pari a 3,40 €/mq, si può ricavare il **reddito medio mensile** (importo arrotondato a 5 euro):

$$3,20 \text{ €/mq} \times 85,00 \text{ mq} = \underline{\underline{270,00 \text{ €/mese per l'appartamento.}}}$$

Il **reddito lordo medio annuo** sarà dunque pari a:

$$270,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \underline{\underline{3.240,00 \text{ €}}}$$

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo:

$$3.240,00 \text{ €} \times 0,70 = \underline{\underline{2.268,00 \text{ €}}}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3% si ottiene il seguente valore:

$$2.268,00 \times 100/3 = \underline{\underline{75.600,00 \text{ €}}}$$

(euro settantacinquemilaseicento/00)

Valore commerciale stimato

Dalla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si

ottiene il seguente valore commerciale che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle effettive condizioni in cui si trova allo stato attuale:

$$(\text{€ } 72.250,00 + \text{€ } 75.600,00) / 2 = \text{€ } 73.925,00$$

Che, in cifra tonda, sono pari a **€ 75.000,00**

(euro settantacinquemila/00).

Valore finale del bene

Riassumendo quanto calcolato nei paragrafi precedenti, si ritiene opportuno suggerire la vendita all'asta del presente LOTTO al prezzo base, in cifra tonda, di:

€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

Secondo quanto disposto dal G.E. nel mandato ricevuto, a tale valore deve essere applicato un 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 non espressamente considerati, ottenendo un valore pari a:

$$\text{€ } 75.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 63.750,00$$

(euro sessantatre milasettecentocinquanta/00).

Devono, altresì, essere sottratte le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e per la redazione dell'A.P.E. relativa al primo piano;

ottenendo il **valore complessivo commerciabile** pari a:

$$(\text{€ } 75.000,00 \times 0,85) - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 61.150,00$$

(euro sessantunomilacentocinquanta/00).

17. Motivato parere sulla divisibilità dei beni

Il bene oggetto di stima **non risulta divisibile ai fini della vendita.**

18. Accertamento applicazione IVA al trasferimento degli immobili.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto all'applicazione dell'aliquota IVA.

19. Conclusioni

Io sottoscritta Ing. Silvana Battaglia, con la presente relazione, da considerare unitamente a tutti i suoi allegati, ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Rimango a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione costituita da n. 23 pagine (oltre scheda sintetica e pagina riassuntiva dei dati della procedura) si allegano:

- Allegato A - Documenti catastali: estratto di mappa; visura catastale storica appartamento; visure catastali storiche terreni su cui è stato edificato; planimetria catastale appartamento; elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato B: Visure ipocatastali;
- Allegato C: Titolo di proprietà;
- Allegato D: Documentazione tecnica acquisita presso l'U.T.C. di Modica;
- Allegato E: Planimetria stato di fatto appartamento;
- Allegato F: Documentazione fotografica;
- Allegato G: Verbale di sopralluogo;
- Allegato H: Attestazioni amministratore di condominio.

Ragusa, lì 12.3.2025

IL C.T.U.

Ing. Silvana Battaglia