



TRIBUNALE DI RAGUSA

oooooooooooooooooooooooo

**Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 157/2024 Reg. Es.**



Causa promossa da:

CREDITORE

Contro

DEBITORE



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 1



IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Caruso



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Esec. 157/2024 contro: SEMPRONIO, c.f.: ***** CAIO, c.f.: ***** Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Valentina Cappello Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Caruso	
Diritto	Diritto di proprietà in ragione di 2/6 Sempronio e 4/6 Caio
Bene	Locale commerciale sito a piano terra di un edificio multipiano
Ubicazione	Comune di Modica, Via Sacro Cuore n.105 Coord. Geografiche: 36.839617, 14.764490
Titolarità	Sempronio per 2/6 e Caio per 4/6 in virtù dell'atto di vendita del 04/11/2008 Rep. n. 23249, stipulato dal Dott. Massimo Marota notaio in Scicli
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 02/09/2008, Denuncia di Successione Rep.33/292, trascritta il 30/12/2008 al R.G. 26639, R.P. 16648 in morte di ***** , deceduto il 07/11/2006. Non si è rilevata l'accettazione di eredità.
Dati Catastali	Foglio 226 p.lla 385 sub1
Lotto	1
Occupazione	Occupato dal Sig. ***** senza alcun titolo opponibile alla procedura
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	SI
Irregolarità e Abusi	Nessuno
Immobile insanabile	//
Titolarità Urbanistica	Immobile edificato con N.O. del 23/08/1968 Concessione Edilizia n.84/2011 Divisione e cambio di destinazione d'uso
Agibilità/Abitabilità	Agibilità n.116/2012
Divisibilità	L'immobile pignorato non è comodamente divisibile.
Valore di Mercato	€ 52.654,00
Valore di Vendita Forzata	€ 44.500,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	€/mese 000,00

Vendibilità e motivo	L'immobile ricade nel quartiere "Sorda", in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale e commerciale che conferiscono all'immobile un ottimo livello di commerciabilità.		
Vincoli	Nessuno		
Edilizia agevolata	No		
Oneri	No		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 200,00		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Iscrizione del 22/07/2009, R.P. n. 4038, R.G. n. 15661 relativa a ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/1973 del 05/06/2009 rep. 46745/2008, per la somma complessiva di € 12.105,08 in favore di Serit Sicilia spa, Agente per la riscossione, con sede a Ragusa, codice fiscale 04739330829, contro Sempronio, per il diritto di proprietà di 1/3.	Iscrizione del 29/09/2008, R.P. n. 4626, R.G. n. 19730 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 26/09/2008 rep. 70309/15993 del notaio Dott. Evangelista Ottaviano per la somma di € 112.500,00 a garanzia di mutuo fondiario di originari € 75.000,00, in favore di Banco di Sicilia spa, con sede a Palermo, codice fiscale 05102070827, contro Tizio, debitore per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 ,Caio, terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 4/6, Sempronio, terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6	

Trascrizioni		
	Pignoramento del 24/06/2024 R.P. n. 7770, R.G. n. 10684 relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 10/05/2024 rep. n. 1436 eseguito da Ufficiale Giudiziario di Ragusa.	

Descrizione		L'immobile destinato a locale commerciale è sito a Modica in via Sacro Cuore n°105, è composto da un vano e da un servizio igienico, è censito al Catasto urbano al Foglio 226 p.lla 385 sub 1		
Destinazione		Locale commerciale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indic e	Sup. Commer c. (m²)
Superficie principale	Negozio	30,45	1,00	30,45
Superficie principale	Anti WC	1,82	1,00	1,82
Superficie principale	WC	1,39	1,00	1,39
Superficie	Tramezzi	0,29	1,00	0,29
Superficie Pareti perimetrali	PP	34,51	0,10	3,50
Superficie commerciale (SUP)		m² 37,61		
Valore di Mercato		€ 52.654,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 44.500,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€/mese 000,00		



ASTE
GIUDIZIARIE®



P.T.

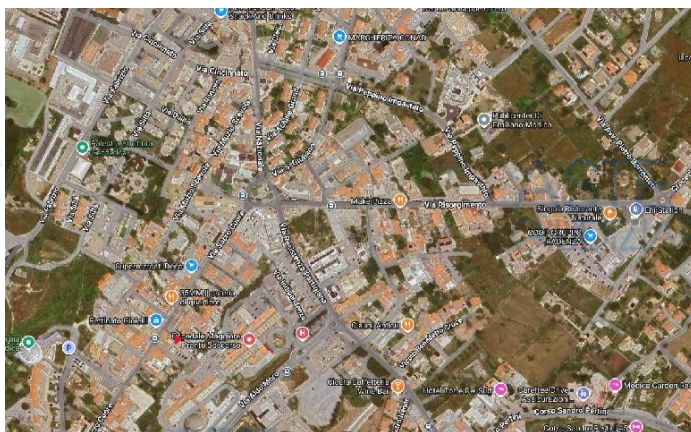
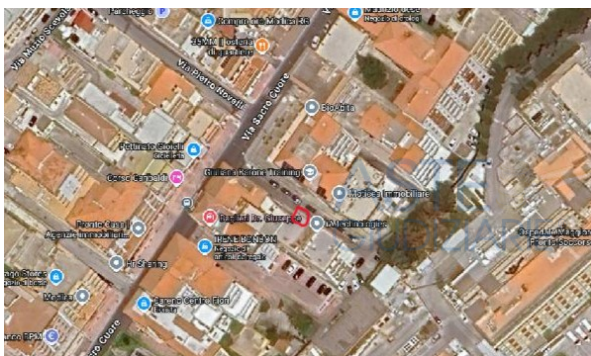
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

■ Premessa

Con ordinanza di nomina del 19/08/2024 il sottoscritto Ingegnere Giuseppe Caruso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n. 1535, è stato nominato dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo, esperto dell'esecuzione immobiliare n. 157/2024 R.G..

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso e 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;

j) 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);

- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché

prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

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

▪ Operazioni Peritali

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Modica, ecc...) ed assieme al custode giudiziario Avv. Valentina Cappello, comunicavano alle parti l'accesso all'immobile per il 14/10/2024.

Il giorno 14/10/2024 alle ore 16:00 il sottoscritto si recava a Modica in via Sacro Cuore n.105 per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto. Al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario Avv. Valentina Cappello, il debitore esecutato ed il Sig. *****, conduttore dell'immobile. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, prendeva appunti, effettuava misurazioni e scattava diverse fotografie dell'immobile.

▪ Risposta ai Quesiti

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 10/05/2024 rep. 1436 trascritto in data 24/06/2024 Registro Particolare 7770 Registro Generale 10684, in favore del "Creditore Procedente" contro "Debitore";

Il bene oggetto del suddetto pignoramento immobiliare è costituito da un immobile a destinazione commerciale, ma di fatto usato come studio professionale; l'immobile è ubicato nel comune di Modica, in via Sacro Cuore n.105 ed è di proprietà di Caio e Sempronio intervenuti come datrici di ipoteca per conto del debitore, Tizio.

La porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Ragusa e, nell'attuale identificazione catastale, è identificata con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del comune di MODICA

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
226	385	1	1	-	C/1	9	33 m ²	Totale: 36 m ²	€ 1.036,22

L'unità immobiliare identificata con il sub. 1 deriva dalla variazione della destinazione catastale avvenuta in data 24.05.2011 prot. RG0126456;

L'immobile in esame confina con locale commerciale di proprietà **omissis**, con locale commerciale di proprietà Caio-Sempronio, con vano scala condominiale e con via Sacro Cuore. (*Allegato A – Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali, Visure Catastali*).

b) sommaria descrizione del bene...;

Trattasi di un locale commerciale a piano terra facente parte di un edificio multipiano (adibito in parte a locali commerciali, garage ed in parte a civile abitazione) che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra con copertura piana, sito a Modica in via Sacro Cuore n. 105.

Il locale commerciale ha accesso dalla traversa di via Sacro Cuore; esso è composto da un unico ambiente e da un W.C..

Il fabbricato ricade nel quartiere "Sorda", in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale e commerciale che conferiscono all'immobile un ottimo livello di commerciabilità.

L'edificio ha struttura portante costituita da telai in c.a. e solai intermedi in latero cemento, la copertura è piana, le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati con l'ultimo strato a tonachina di colore chiaro. Il locale è dotato delle seguenti finiture:

- infisso esterno d'ingresso in alluminio e vetro-camera;
- infissi interni in legno;
- tramezzature in laterizi forati intonacati e tinteggiate con colori forti;

- pavimenti e rivestimenti del bagno in grès porcellanato;
- laminato in legno nella stanza principale;

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi buono. I materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di buona fattura e si presentano in un buono stato manutentivo.

Si evidenziano sui pilastri in c.a. all'interno dell'immobile dei distacchi/lesioni dell'intonaco, dovute alla corrosione delle barre di armatura, pertanto necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario efficienti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Si specifica che l'utenza elettrica è unica con il locale adiacente (Sub 3-Lotto 2), così come l'utenza idrica, ma il debitore ha già effettuato richiesta per nuova utenza. Nell'immobile è presente solamente uno scaldacqua elettrico, privo di impianto termico.

L'unità immobiliare è accessibile a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, ...;

Il bene in oggetto risulta di proprietà Sempronio per 2/6 e Caio per 4/6. A Sempronio i 2/6 sono pervenuti: 1/6 in virtù dell'atto di vendita del 04/11/2008 Rep. n. 23249, stipulato dal Dott. Massimo Marota notaio in Scicli, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 06/11/2008 al n°6493 Serie 1 e 1/6 per Denuncia di Successione del 02/09/2008 Rep.33/292, trascritto il 30/12/2008 al R.G. 26639, R.P. 16648 in morte di *****, deceduto il 07/11/2006. A Caio i 4/6 sono pervenuti: 1/2 con Atto di compravendita Notaio Pasquale Ottaviano del 20/06/1980 e trascritto il 03/07/1980 R.G. 8837, R.P. 8072, e 1/6 per Denuncia di Successione del 02/09/2008 Rep.33/292, trascritto il 30/12/2008 al R.G. 26639, R.P. 16648 in morte di ***** (Allegato C - Atto di Compravendita del 04/11/2008).

In sede di sopralluogo risultava che l'immobile è occupato dal Sig. *****, senza un valido titolo opponibile alla procedura, che lo utilizza per lo svolgimento della propria attività professionale.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,...;

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa sono risultate le formalità di seguito riportate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Trascrizione del 07/11/2008, R.P. n. 14014, R.G. n. 22734 relativa ad atto tra vivi – compravendita del 04/11/2008 rep. n. 23249 stipulato dal notaio Dott. Massimo Marota;

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Trascrizione del 30/12/2008, R.P.16648, R.G.26639 relativa a Denuncia di Successione in morte di ***** del 07/11/2006.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti): da quanto comunicato dall'amministratore condominiale, il debitore esecutato risulta insolvente delle quote condominiali ordinarie degli anni precedenti, per un importo pari a € 1.709,00 (Euro millesettecentonove/00), esclusi eventuale conguagli che potrebbero scaturire dalla chiusura e approvazione del bilancio consuntivo 2024 e 2025. Inoltre l'amministratore mi ha reso edotto che si sta valutando gli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire sui pilastri in c.a. e altri interventi riguardante il deflusso delle acque meteoriche, ma al momento non sono ancora stati redatti i preventivi di spesa.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:...;

Alla data del 23/04/2025 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura sono le seguenti (*Allegato E – Ispezioni Ipotecarie*):

- Iscrizioni

- 1) Iscrizione del 29/09/2008, R.P. n. 4626, R.G. n. 19730 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 26/09/2008 rep. 70309/15993 del notaio Dott. Evangelista Ottaviano per la somma di € 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00) a garanzia di mutuo fondiario di originari € 75.000,00 (settantacinquemila/00), in favore di Banco di Sicilia spa, con sede a Palermo, codice fiscale 05102070827, contro Tizio, debitore per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 ,Caio, terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 4/6, Sempronio, terzo datore di

ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, gravante su immobile originario foglio 119 p.lla 385 sub1; A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 18/05/2012 al n. 1166 di restrizioni di beni.

2) Iscrizione del 22/07/2009, R.P. n. 4038, R.G. n. 15661 relativa a ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/1973 del 05/06/2009 rep. 46745/2008, per la somma complessiva di € 12.105,08 (dodicimilacentocinque/08) in favore di Serit Sicilia spa, Agente per la riscossione, con sede a Ragusa, codice fiscale 04739330829, contro Sempronio, per il diritto di proprietà di 1/3, gravante su immobile originario foglio 119 p.lla 385 sub1; A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 04/05/2012 al n. 1062 di restrizioni di beni.

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

1) Trascrizione del 24/06/2024 R.P. n. 7770, R.G. n. 10684 relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 10/05/2024 rep. n. 1436 eseguito da Ufficiale Giudiziario di Ragusa.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica è emerso che l'intero fabbricato è stato edificato con Nulla Osta del 23/08/1968 e che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata la C.E. n.°84 del 06/04/2011, relativamente alla divisione e al cambio di destinazione d'uso. (Allegato F –Nulla Osta del 23/08/1968, Allegato G –Concessione Edilizia n° 84 del 06/04/2011).

L'immobile è dotato di certificato di agibilità n°116 del 17/12/2012. (Allegato H–Certificato di agibilità n°116 del 17/12/2012).

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia...

Per l'immobile in oggetto sarà redatto, prima di procedere al trasferimento, l'attestato di prestazione energetica ed inviato al Catasto Energetico Regione Sicilia, come previsto dalla normativa vigente; non sarà necessario il libretto di impianto poiché non sono presenti impianti termici; il costo dell'attestato di prestazione energetica è di €200,00, oltre cassa e I.V.A. come per

legge.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di circa 36,00 m² ed un'altezza utile di 4,10 m. La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto ammonta a circa 37,61 m², come riportato in

tabella:

TABELLA 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE - F. 226 P.LLA 385 SUB. 1

		DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
1	P.T.	Negozi	30,45	100%	30,45	Buone
2	P.T.	Anti-W.C.	1,82	100%	1,82	Buone
3	P.T.	W.C.	1,95	100%	1,60	Buone
4		Tramezzature	0,29	100%	0,29	
5		Pareti Perimetrali		10% (34,22+0,29)	3,45	
		SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]			37,61	

Prima di passare alla valutazione del bene pignorato, il sottoscritto ritiene opportuno fissare i criteri di stima da adottare per giungere alla formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, la ragione pratica è quella di determinare il valore dell'immobile in regime di ordinarietà, cioè ricercare il valore di mercato comune in commercio. Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è adottato il procedimento della stima sintetica, la quale oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare il valore dei beni, si basa sul mercato reale. Si giunge quindi con la stima sintetica ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si è reso necessario, effettuare nella zona di ubicazione dell'immobile, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite avvenute di recente per beni simili a quello in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale quali: notai, tecnici, imprenditori edili, mediatori immobiliari, ecc., i quali erano in grado di fornire a tal proposito dati concreti ed attendibili. Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello preso in esame sono emersi dei valori variabili da 800 €/mq ad 1.500€/mq; adottando per il bene in esame un valore unitario di 1.400,00 €/mq, ne

conseguo che il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in oggetto viene così determinato:

$$V=1.400,00*37,61= \text{€}52.654,00$$

Si è, inoltre, calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo per capitalizzazione dei redditi. Tale metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Con tale criterio di stima il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate sono stati rilevati valori medi unitari di locazione, riferiti alla superficie commerciale, variabili tra 4,00 e 8,60 €/mq. Adottando un valore di 5,00 €/mq per mese e moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R=(37,61*5,00)*12 = \text{€}2.256,60$$

Dall'importo sopra determinato è stato detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari, ecc...), manutenzione, sfritto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R=\text{€}2.256,60 - (\text{€}2.256,60*0,30) = \text{€}1.579,62$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V= \text{€}1.579,62/0,03 = \text{€}52.654,00$$

Visto che i due metodi convergono il valore di mercato risulta:

$$V = \text{€}52.654,00$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V = 52.654,00 * 0,85 = \text{€}44.755,90$$

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore finale del bene, al netto degli oneri necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica descritto al paragrafo g), arrotondato in conto pari risulta:

$$V_{\text{finale}} = 44.755,90 - 200,00 = 44.500,00$$

(diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00).

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

Il bene pignorato appartiene per l'intero della proprietà a Caio e Sempronio, quali terzi datori di ipoteca e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

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

Per quanto attiene la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto si rimanda al relativo allegato (*Allegato K – Documentazione Fotografica*).

CONCLUSIONI

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Scicli, lì 28/04/2025

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Caruso)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Elenco Allegati:

1. Allegato A – Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali e Visure Catastali;
2. Allegato B- Verbale di Sopralluogo;
3. Allegato C –Atto di Compravendita del 04/11/2008;
4. Allegato D – Comunicazione Amministratore Condominio;
5. Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni;
6. Allegato F – Nulla Osta del 23/08/1968;
7. Allegato G- Concessione Edilizia n° 84 del 06/04/2011;
8. Allegato H –Certificato di agibilità n°116 del 17/12/2012;
9. Allegato K – Documentazione Fotografica.

