

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento iscritto al n.158/2024 RG

CREDITORI :

**Amco – Asset Management Company spa**

DEBITORI :

XX

XX

CUSTODE GIUDIZIARIO :

**Rag. Giuseppe Zacco**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

**Dott. Carlo Di Cataldo**

Il CTU

**Arch. Luigi Fraccalvieri**



A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa :

**SCHEDA SINTETICA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158-2024	
Creditrice : <b>Amco – Asset Management Company spa</b>	
Contro : <b>XX</b>	
<b>XX</b>	
Giudice Esecuzione : <b>Dott. Carlo Di Cataldo</b>	
Custode giudiziario : <b>Rag. Giuseppe Zacco</b>	
Esperto del procedimento : <b>Arch. Luigi Fraccalvieri</b>	
LOTTO	<b>Appartamento per civile abitazione al terzo piano di un edificio condominiale, sito nel Comune di Modica nella Vanella Macallè con accesso da Via Modica Sorda n. 183.</b>
UBICAZIONE	<b>Vanella Macallè con accesso da Via Modica Sorda n. 183- Modica -</b>
DATI CATASTALI	<b>Agenzia del Territorio di Ragusa, Comune di Modica , foglio79, p.lla 187, sub 10, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani.</b>
PROPRIETA'	<b>Proprietà per ½ ciascuno ai signori XXXXXXXXXX nato a Modica il XXXXXX e XXXXXXXXXX nata a Modica il XXXXXXXXXX</b>
PROVENIENZA VENTENNALE	<b>Atto pubblico di compravendita del 20/11/2006 Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Sede SCICLI (RG) Repertorio n. 34590 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16137.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 20/11/2006.</b>
OCCUPAZIONE	<b>L'immobile risulta occupato dal debitore</b>
IRREGOLARITA' E ABUSI	<b>Mancata corrispondenza con il progetto approvato. - Immobile sanabile -</b>
TITOLARITA' URBANISTICA	<b>Nulla Osta Edilizio del 14/08/1698 ( verbale C.E. n. 8972 del 05/08/1968) e successivo Nulla Osta Edilizio del 29/07/1969 ( verbale C.E. n. 9857 del 07/07/1969)</b>
APE	<b>L'APE sarà redatta dopo aver acquisito il libretto di manutenzione della caldaia.</b>
VENDIBILITA'	<b>Immobile di facile vendibilità per caratteristiche e localizzazione</b>
EDILIZIA AGEVOLATA	<b>L'immobile non rientra nella nozione dell'edilizia convenzionata e agevolata</b>
TRASCRIZIONI E ESCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<b>TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2024 - Pignoramento del 06/05/2024 rep. 1214/2024, Ufficiale Giudiziario di Ragusa – Trascritto al numero generale 8892 a al numero particolare 6372 a favore di Amco-asset Management Company SPA  - Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo del 15/11/2006 repertorio n. 34591/8666 ed iscritta in data 17/11/2006 al numero generale 269633 e al numero particolare 7206 a favore di Banca Nuova Società per Azioni con sede a Palermo.</b>
SUPERFICIE COMMERCIALE	<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ 131.72</b>
VALORE DI MERCATO	<b>€ 63.000,00 ( Sessantatremilaeuro/00)</b>

## SCHEDA IMMOBILE



### **PREMESSA**



Il sottoscritto arch. Luigi Fraccalvieri iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Ragusa al n° 405 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Ragusa al n°392, con studio a Ragusa in Via G. Spontini n. 44, nominato C.T.U. nella causa in epigrafe con ordinanza emessa in data 20 Giugno 2024, ero conferito dal seguente

incarico:” *Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i quesiti*



*riportati nel verbale conferimento ad esperto ex art. 569 C.P.C relativo ai cespiti di seguito descritto:*



**Bene di proprietà dei signori**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stima di un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un edificio condominiale, sito nel Comune di Modica nella Vanella Macallè con accesso da Via Modica Sorda n. 183.



### **Operazioni peritali**

Ai fini dell'espletamento del mandato e previa verifica della documentazione ipotecaria, catastale e dei certificati notarili presenti agli atti ex art. 567 C.P.C, il giorno 18 Luglio 2024 alle ore 17:00, avendo anticipatamente data comunicazione alle parti, mi recavo insieme al custode nominato Rag. Giuseppe Zacco, nell'immobile sito a Modica in via Modica Sorda n. 183, per svolgere le operazione peritali (rilevamenti metrici dell'immobile, rilievo fotografico, descrizione scritta delle caratteristiche intrinseche, finitura dell'unità, distribuzione



planimetrica dei vani, ampiezza, consistenza, grado di conservazione e manutenzione).

### **Descrizione dell'immobile**

#### Appartamento:

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un edificio condominiale costituito da un piano terra destinato a garage e da tre piani in elevazione destinati ad appartamenti per civile abitazione ( n. 2 appartamenti per piano ) con copertura a terrazza. Tutti i piani sono collegati tra loro attraverso una scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di stima è localizzato al terzo piano dell'edificio condominiale prospiciente la via Modica Sorda n. 183 con cortile esterno di pertinenza condominiale ricavato da uno sbancamento di roccia circostante. L'edificio che ingloba l'appartamento realizzato nel 1968, è posizionato lungo la provinciale Modica Sorda che collega la città alle contrade rurali circostanti.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con copertura piana; le pareti esterne si presentano complete dell'intonaco plastico, di colore giallo ocra. Il portone d'ingresso condominiale posto sul prospetto principale è in alluminio preverniciato, mentre i gradini della scala condominiale di accesso a tutte le elevazioni, sono rivestiti in marmo botticino.

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, della superficie utile di mq 110.00 e della superficie lorda di circa mq 125.00 comprensiva delle murature esterne e interne, è costituita da: un ingresso/soggiorno, una cucina, uno studio; inoltre dal soggiorno si accede a un corridoio che disimpegna due camere da letto una



lavanderia e un bagno. Il tutto è meglio raffigurato nella allegata planimetria, che fa parte integrante della presente relazione. La pavimentazione interna, così come i rivestimenti dei bagni sono in mattoni di gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono del tipo tamburato con rivestimenti in legno. Gli impianti, idrico, elettrico e riscaldamento sono del tipo incassato sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori in alluminio, con vano caldaia posto nel balcone della cucina. Sono presenti altri due balconi uno prospiciente il cortile interno, l'altro prospiciente la via Modica Sorda. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura bianca o colorata lavabile. Il serbatoio dell'acqua è posto sulla terrazza di copertura sul quale si ha diritto di accesso dalla scala condominiale in quanto lo stesso è di proprietà di terzi.

Nell'insieme l'immobile è stato completato con discrete finiture e si trova in buone condizioni.

### **Conformità bene pignorato, riferimenti catastali e proprietà**

E' stato accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile è costituito da :

- Immobile per civile abitazione, censito presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa, Comune di Modica , foglio79, p.lla 187, **sub 10**, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani.

Il suddetto cespite è di proprietà per la quota di ½ ciascuno ai signori XXXXXXXXXXXX nato a Modica il XXXXXXXX e

XXXXXXXXXX nata a Modica il XXXXXXXXXXXX, giusto atto pubblico di compravendita del 20/11/2006 Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Sede SCICLI (RG) Repertorio n. 34590 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16137.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 20/11/2006.

### **Formalità pregiudizievoli**

Sul bene in questione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2024 - Pignoramento del 06/05/2024 rep. 1214/2024, Ufficiale Giudiziario di Ragusa – Trascritto al numero generale 8892 a al numero particolare 6372 a favore di Amco-asset Management Company SPA

- Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo del 15/11/2006 repertorio n. 34591/8666 ed iscritta in data 17/11/2006 al numero generale 269633 e al numero particolare 7206 a favore di Banca Nuova Società per Azioni con sede a Palermo.

### **Descrizione urbanistica**

Il fabbricato ricade in zona “B1” del PRG del Comune di Modica.

### **Conformità edilizia/urbanistica**

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Modica, il sottoscritto ho accertato che il complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile in oggetto è stato edificato giusto Nulla Osta Edilizio del 14/08/1968 ( verbale C.E. n. 8972 del 05/08/1968) e successivo Nulla Osta Edilizio del 29/07/1969 ( verbale C.E. n. 9857 del 07/07/1969) per modifiche interne e ai prospetti. L'immobile dai rilievi effettuati risulta non conforme al progetto approvato, ovvero parte delle tramezzature interne risultano diverse rispetto al progetto approvato.



Attraverso una richiesta di conformità ai sensi della legge regionale del 18/11/2024 ( ex art. 36 del D.P.R. del 6 Giugno 2001. 380) è possibile sanare le modifiche delle tramezzature.

Oblazione da pagare al Comune di Modica.....€ 1.000,00

Stima spese tecniche :

- Modulazione elaborati grafici per presentazione progetto di sanatoria al Comune di Modica;
- Pratica di accatastamento per modifiche interne;
- Pratica SCA ( abitabilità);

A corpo € 2.500,00

Totale costo sanatoria : (1.000,00 + € 2.500,00) = € 3.500,00

### Modalità di vendita

Si ritiene che ai fini della compravendita, si debba procedere ad un'unica vendita.

### Pignoramento immobile

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di ½ ciascuno ai signori XXXXXXXXX nato a Modica il XXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a Modica il XXXXXXXX

### Occupazione e possesso del bene

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### Redazione APE



La redazione del certificato energetico sarà elaborato con il nuovo Sistema Informativo APE Sicilia (APE-R 21) , solo dopo aver acquisito il libretto di manutenzione della caldaia, con relativo accatastamento della stessa all'interno del "Portale Energia Sicilia", effettuato da un tecnico installatore/manutentore. Il costo per complessivo ( accatastamento delle caldaia e redazione APE ) è di € ( 350,00 + 250,00) = € 600,00

### **Edilizia Convenzionata e Agevolata**

L'immobile non rientra nella nozione dell'edilizia convenzionata e agevolata.

### **Stima dell'immobile secondo il valore di mercato**

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

Caratteristiche estrinseche: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche e la situazione di mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, il collegamento alle principali vie di comunicazione e il servizio pubblico di trasporto.

Caratteristiche intrinseche: le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento delle stima.

METODO COMPARATIVO: il metodo con cui nel caso specifico si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri beni eventi simili caratteristiche, verificando anche i valori O.M.I. più aggiornati disponibili per la zona in cui insiste il fabbricato.

Da quanto sopraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori medi dei beni presi in considerazione con quelli relativi all'immobile da stimare, si evidenzia che la zona in questione sul mercato immobiliare risulta in una discreta posizione appetibile commercialmente; considerando pure che l'immobile si trova in un discreto stato di conservazione, da ricerche di mercato effettuate è stato accertato che le compravendite per immobili simili, si può attribuire un valore di **€ 600/mq** ovvero:

- Sup. commerciale appartamento.....mq **125,00**  
- Sup. commerciale balconi - coeff. 30% - mq ( 22.40 \* 0.30) =  
.....mq. **6.72**

**Totale superficie commerciale ( 125.00 + 6.72) = mq 131.72**

**€ 600,00/mq x 131.72 mq = € 79.032,00**

sottraendo i costi per la regolarizzazione urbanistica ( € 3.500,00), la redazione dell'Ape ( € 600,00) e l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ( € 11.854,80 ) si ha che il più probabile valore di mercato del bene è di

(79.032,00 - 3.500,00 - 600,00 - 11.854,80 ) = € 63.077,20 che si

arrotonda a :

€ 63.000,00

Ritengo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio restando a disposizione per ogni e qualsiasi ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ragusa, li 21/01/2025

Arch. Luigi Fraccalvieri

Alla presente si allegano:

- **allegato 1:** verbale di sopralluogo;
- **allegato 2:** rilievo fotografico;
- **allegato 3:** Pianta catastale appartamento;
- **allegato 4:** Copia Nulla Osta verbale n. 8972 del 05/08/1968;
- **allegato 5:** Copia Nulla Osta verbale n. 9857 del 07/07/1969;
- **allegato 6:** Stralcio progetto - Nulla Osta verbale n. 9857 del 07/07/1969;
- **allegato 7:** Rilievo appartamento piano terzo scala 1:100;