

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva immobiliare n. 246/2024 R.G.E.

Giudice dott. Carlo Di Cataldo

Processo di esecuzione promosso da

DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.

Contro

(arch. Andrea RIZZA)

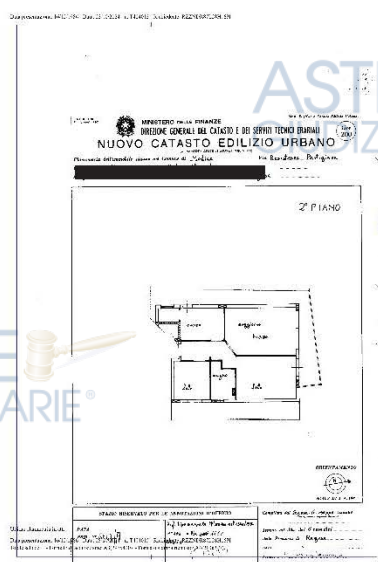
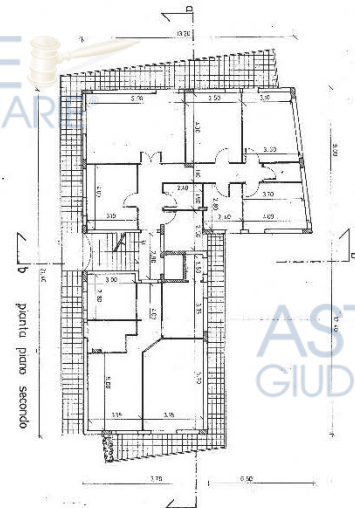
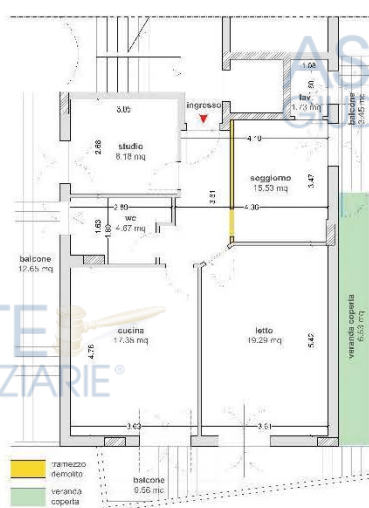
Rizza Andrea
Ordine architetti
PPC di Ragusa
Architetto
25.02.2025
21:52:37
GMT+02:00

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione: 246/2024	
Creditore procedente: DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.	
Contro: [REDACTED]	
Giudice: Dott. Carlo DI CATALDO	
Custode Giudiziario: Dott.ssa Avv. Valentina GIOMBARRESI	
Esperto del procedimento: Arch. Andrea RIZZA	
DIRITTO	Piena proprietà
BENE	Piena proprietà dell'unità abitativa adibita a civile abitazione posta al piano secondo interno 3 di mq 88,00, consistenza 4 vani.
UBICAZIONE	Comune di Modica (RG) – via Resistenza Partigiana 198/B Coordinate geografiche 36.83518 N - 14.77208 E
TITOLARITÀ	Piena proprietà dei debitori esecutati.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, i primi atti dopo il ventennio sono i seguenti: - Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Terranova, del 02/03/1994, rep. N. 42149, trascritto in data 30/03/1994 al n.2885 Reg Part.
DATI CATASTALI	Comune di Modica (RG) foglio n. 119 p.lla 489 sub 7; ex p.lla 1132 sub 6
LOTTO	Lotto unico
OCCUPAZIONE	La p.lla 489 sub 7 è occupata dai proprietari.
COMPLETEZZA DOC.EX ART.567, C.2	La documentazione prodotta è completa e corretta.
IRREGOLARITÀ E ABUSI	Chiusura di una porzione di balcone; diversa distribuzione degli spazi interni.
IMMOBILE INSANABILE	Le irregolarità presenti nell'unità abitativa sono sanabili
TITOLARITÀ URBANISTICA	Concessione edilizia n. 142 prtot. N. 582/OR del 04/06/1985 e successive varianti
AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	Agibilità del 21 febbraio 1987 con prat. n. 171 – 106 - 469
DIVISIBILITÀ	L'immobile pignorato di piena proprietà dai debitori esecutati non è divisibile

VALORE DI MERCATO	€ 73.480,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 47.832,51
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/ANNO	€ 3.854,40
VENDIBILITÀ E MOTIVO	Il bene è vendibile
VINCOLI	Non vi sono vincoli
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
ONERI	Gli oneri da sostenere sono: Regolarizzazione Sub 7: € 3691,75; spese condominiali per € 12.764,71; APE: € 250,00 Libretto d'impianto: € 350,00 Acquisizione CDU: € 150,00
APE	come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho richiesto APE e CdU.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	ISCRIZIONI ipoteca iscritta in Ragusa alla form. n. 6715 del 03/12/2007 di ipoteca volontaria di €. 144.000,00 a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI), a rogito del notaio dr. Giuseppe Terranova di Modica (RG) in data 29/11/2007, rep. N. 78057, racc. n. 23348, a garanzia di un mutuo fondiario di €. 80.000,00 gravante su immobile in Comune di Modica (RG), NCEU foglio 119, particella 1132 sub 6; TRASCRIZIONI Verbale di pignoramento immobile trascritto alla form. n. 11486 del 24 settembre 2024 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Ragusa (RG) in data 02/08/2024, rep. n. 2351 a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 08226630153.

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO				
DESCRIZIONE	Appartamento posto al secondo piano, destinato a civile abitazione, di mq 79,00, 4 vani, oltre alle parti comuni – scala, androne, locali tecnici e terrazza condominiale.			
DESTINAZIONE D'USO	Immobile adibito a residenza.			
caratteristiche	Superficie mq	indice	Sup.comm.mq	Superficie balconi
f.m.119 sub 7 A3	79,00	1	88,00	32,19
Valore di Mercato		€ 73.480,00		
Valore di Vendita Forzata		€ 47.832,51		
Valore del Canone di Mercato €/anno		€ 3.854,40		





Ill.mo G.I. dott. Carlo DI CATALDO,

nella causa civile iscritta al n. 246/2024 del TRIBUNALE DI RAGUSA, R.G. ES. promossa da DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A. contro [REDACTED], Ill.ma nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Andrea RIZZA, iscritto al n. 952 del registro di anzianità dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ragusa con studio professionale in Ragusa, via Felicia Schininà n. 157, tel. 333 6121041, conferendogli l'incarico, giusto verbale di conferimento incarico del 20/10/2024 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, per rispondere ai seguenti 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 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 adempiute (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 giustificano 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;

i) 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 essere 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;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento.

In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- 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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

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

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli 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 fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

Il sottoscritto C.T.U., in possesso dei dati, fissava congiuntamente al Custode Giudiziario il primo accertamento sopralluogo presso il bene immobile oggetto di esecuzione in data 19/11/2024.

In questa data si è proceduto a fare accesso ai luoghi.

Il suddetto accesso sopralluogo è stato sufficiente a rilevare i dati necessari per adempiere al mandato, senza la necessità di ulteriori sopralluoghi.

Quindi, il sottoscritto, effettuava tutti gli accertamenti necessari alle verifiche dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia del fabbricato, le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di

Ragusa, l'U.T.C. del Comune di Modica (RG), l'ufficio del Genio Civile di Ragusa etc..., acquisendo informazioni e documenti utili all'espletamento dell'incarico.

Effettuati tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto acquisiva tutti gli elementi utili a redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A.

Il Custode, in accordo con il CTU, ha dato comunicazione scritta ai debitori eseguiti, e al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'avvenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

B.

Il CTU, ha esaminato, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Ragusa (RG) in data 02/08/2024, Rep. n. 2351, trascritto in data 24/09/2024 a Ragusa al n. 11486 Reg. Part. e la relazione notarile ipocatastale al 26/09/2024 verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. che vi è completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. che vi è la corretta ed esatta individuazione del bene oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

In merito a ciò si precisa quanto segue:

- c. che vi è corrispondenza tra le certificazioni catastali aggiornate e i dati indicati nell'atto di pignoramento.
- d. che nelle note di trascrizione e nei titoli di trasferimento (in particolare gli atti di provenienza) non esistono servitù o altri vincoli trascritti e non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. il bene è di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, del Sig. [REDACTED]

f. vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come si può evincere dalla sottostante tabella:

LOTTO UNICO

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	PROVENIENZA
Modica (RG)	119	489	7	- Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Terranova, del 02/03/1994, trascritto il 30/03/1994 al n.2885 Reg. Part. (p.lla 1132 sub.6)

c.

Il sottoscritto CTU, ha verificato, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica (RG):

a. Dopo aver effettuato richiesta di accesso agli atti al Comune di Modica è emerso che il complesso edilizio di cui fa parte il bene, edificato nell'anno 1985, nel quale ricade l'unità abitativa oggetto di esecuzione è adibito in parte a locali commerciali (piano terra) ed in parte a civile abitazione (piano primo, secondo, terzo e attico), mentre nel piano S1 si trovano i garage. La concessione per eseguire tali lavori è stata rilasciata dal Comune di Modica (RG) in data 04/06/1985 (all.1).

Per quanto riguarda l'unità abitativa oggetto di stima, posta al piano secondo, interno 3, identificata con il sub 7 della p.lla 489, essa risulta difforme rispetto alla C.E. n. 142 prot. n. 582/OR del 4 giugno 1985 (all.2), e successive Concessioni Edilizie in Variante del 21 maggio 1986 prot. n. 606/OR (all.3), e del 13 gennaio 1987, prot. n. 39/OR (all.4), ed alla planimetria catastale (all.5).

Nello specifico le difformità riguardano:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni; (all.6)
2. Chiusura di una porzione di ballatoio mediante struttura precaria in alluminio e vetro (foto 19-20 all.9).

L'immobile ricade in zona B-2 del P.R.G. dal Comune di Modica (RG), inoltre l'area sul quale insiste l'edificio risulta vincolata in quanto Area di interesse archeologico (art 142, lett. m, D.lgs. 42/04) e vincolo idrogeologico R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923 (all.7).

b. Il fabbricato, possiede il certificato di agibilità e abitabilità rilasciato in data 21/02/1987 Prat. n. 171 – 106 - 469 (all.8);

c. di seguito si calcolano i costi per sanare le irregolarità esistenti:

- Le difformità presenti nell'unità abitativa, quali, la chiusura parziale del ballatoio (6,53 mq) e la diversa distribuzione delle tramezzature interne è suscettibile di regolarizzazione ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001; di seguito se ne riportano i costi:

oblazione circa euro 1.032,00

oneri concessori circa euro 100,00

opere di cui all'art. 20 L.R. 4/2003 (6,53 mq x 75,00 €) = euro 489,75

onorario professionale euro 1.500,00

	TIPOLOGIA DI OPERAZIONE	IMPORTO ONORARIO
Aggiornamento/variazione catastale per modifiche interne e veranda coperta	Diritti fissi DOCFA	€ 70,00
	Onorario competenze tecniche per rilievo, elaborazione e invio DOCFA, spese IVA e Cassa previdenziale	€ 500,00
	TOTALE	€ 570,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE: euro 3.691,75

D.

Il sottoscritto CTU, ha verificato che i vincoli ricadenti sull'immobile sono quelli elencati al precedente punto C comma a.

E.

Il sottoscritto CTU, ha fatto accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato ed ha:

- Verificato la consistenza e l'esatta identificazione dell'immobile.
- Ha tratto gli elementi necessari per la sua descrizione ed ha scattato fotografie (all.9).
- Ha accertato lo stato di conservazione dell'immobile.
- Ha verificato per quel che concerne il fabbricato, se vi è corrispondenza ai progetti depositati in Comune e al catasto.
- Ha verificato che:
 - l'unità immobiliare di cui al lotto unico è occupato dai proprietari;
- Ha potuto fornire agli esecutati/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, in quanto gli esecutati non si sono mai presentati agli accessi;

F.

Il sottoscritto CTU, ha accertato, 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.) (all.10).

G.

Il sottoscritto CTU, ha verificato che per l'immobile di cui al lotto unico non esiste nessun contratto di locazione o di comodato d'uso gratuito.

H.

Non vi sono cause relative a domande trascritte e non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale in quanto i coniugi (proprietari) risultano sposati.

I.

Il sottoscritto CTU, ha predisposto, così come da mandato conferito, la Relazione di Stima precisando i dati indicati nei punti seguenti.

LOTTO UNICO

a-b) Oggetto di esecuzione è l'unità immobiliare sita in Modica (RG), via Resistenza Partigiana, 198/B. L'ingresso all'unità immobiliare inserita al secondo piano di un condominio (foto 1 all.9), avviene mediante un ingresso comune (condominiale) posto su Vicolo Ignazio Silone (foto 2-3-4-5 all.9).

L'immobile risulta così in catasto:

FABBRICATO

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	C.F.	INTESTAZIONE
119	489	7	A3		

Il Bene afferenti al presente lotto rientra in un complesso edilizio costituito da cinque piani fuori terra, formato da civile abitazione al primo, secondo, terzo e attico, da locale commerciale a piano terra e da garage al piano S1.

Precisamente al lotto unico appartiene:

Il sub 7 f.119 p.la 489 rappresentato dall'unità abitativa di circa mq 79,00, posto al secondo piano di un edificio sito a Modica (RG), nella via Resistenza Partigiana n. 198/B. (foto 1 all.9)

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno (foto 6 – 7 all. 9) con comodità di balcone sul Vicolo Ignazio Silone (foto 8 all. 9), ripostiglio/lavanderia (foto 9 all.9), una camera da letto singola (foto 10 - 11 all.9), con comodità di balcone sulla via Resistenza Partigiana, un bagno (foto 12 – 13 all.9), una cucina (foto 14 – 15 all.9) e una camera da letto matrimoniale (foto 16 – 17 all.9) entrambi con balcone (foto 18 all.9).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, i muri perimetrali in laterizio forato a cassa vuota da cm 20, solai in latero-cemento e le tramezzature interne in mattoni forati. Gli infissi esterni e le persiane sono realizzati in legno, queste ultime sono verniciate di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Gli ambienti sono tutti intonacati e pavimentati con piastrelle di ceramica. L'illuminazione è costituita da plafoniere a soffitto per ogni ambiente. L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 88, è servito da due balconi uno affacciante sul Vicolo Ignazio Silone e uno sulla via Resistenza Partigiana. La pavimentazione dei ballatoi, dai quali si accede mediante la cucina, e dalle camere da letto, è stata rivestita con guaina liquida, mentre il balcone antistante il soggiorno ha piastrelle di ceramica, mediante la medesima uscita si può accedere alla porzione di balcone che risulta chiuso lateralmente con profili di alluminio e vetro (foto 19 – 20 all.9).

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto è discreto, così come le finiture, gli ambienti risultano salubri privi di umidità o muffe, non sono state riscontrate lesioni o fessurazioni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto telefonico, idrico ed impianto fognante allacciato alla pubblica fognatura ed è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo a metano.

CONFINI:

All'appartamento si accede dalla porta a destra salendo la scala, confinante con il vano ascensore ed il vano scala, con appartamento complanare di proprietà dei coniugi [REDACTED]

██████████, con detta via Resistenza Partigiana, con la traversa Nord della stessa via; sottostante ad appartamento di proprietà ██████████ e soprastante ad appartamento di proprietà del signor ██████████ o suoi aventi causa;

c) il bene è di piena proprietà dei Sig.ri ██████████ ed è occupato (f. 119 p.lla 489 sub 7) dai proprietari;

c bis) nell'immobile non vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento.

d) si è potuto rilevare che per il bene oggetto di esecuzione esistono oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali, 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;

d bis) l'unità abitativa non è stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata;

e) sul bene oggetto di esecuzione di cui al lotto unico gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Iscritta ai n. 6715 del 03/12/2007 a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede in Milano (MI), codice fiscale 08226630153 in dipendenza dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria ricevuto dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica (RG) in data 29/11/2007 rep.n.78057, racc. n. 23348 per un importo di euro 80.000,00;

Verbale di pignoramento immobile trascritto al n. 11486 Reg. Part. del 24/09/2024 a favore della DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.;

f) l'immobile ricadente nel lotto unico, presenta delle irregolarità che possono essere sanate, così come già specificato al precedente capitolo C;

g) i costi presunti per la redazione dell'APE (attestazione di prestazione energetica) e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, ammontano a € 600,00 (250,00 + 350,00 €), mentre per l'acquisizione del CDU il costo sarà di € 150,00 circa; tali costi saranno detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

LOTTO UNICO

L'unità abitativa posta al secondo piano di un edificio sito a Modica in via Resistenza Partigiana n. 198/B.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con comodità di balcone sul Vicolo Ignazio Silone, ripostiglio/lavanderia, una camera da letto singola con comodità di balcone sulla via Resistenza Partigiana, un bagno, una cucina e una camera da letto matrimoniale entrambi con balcone.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, i muri perimetrali in laterizio forato a cassa vuota da cm 20, solai in latero-cemento e le tramezzature interne in mattoni forati. Gli infissi esterni e le persiane sono realizzati in legno, queste ultime sono verniciate di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Gli ambienti sono tutti intonacati e pavimentati con piastrelle di ceramica. L'illuminazione è costituita da plafoniere a soffitto per ogni ambiente. L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 88, è servito da due balconi uno affacciante sul Vicolo Ignazio Silone e uno sulla via Resistenza Partigiana. La pavimentazione dei ballatoi, dai quali si accede mediante la cucina, e dalle camere da letto, è stata rivestita con guaina liquida, mentre il balcone antistante il soggiorno ha piastrelle di ceramica, mediante la medesima uscita si può accedere alla porzione di balcone che risulta chiuso lateralmente con profili di alluminio e vetro (senza nessuna autorizzazione).

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto è discreto, così come le finiture, gli ambienti risultano salubri privi di umidità o muffe, non sono state riscontrate lesioni o fessurazioni.

L'appartamento è dotato di impianto di illuminazione, impianto telefonico, idrico ed impianto fognante allacciato alla pubblica fognatura ed è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo a metano.

Il sottoscritto, in possesso di puntuale conoscenza del mercato immobiliare della zona in cui l'immobile è ubicato, a conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili verificatisi nello stesso mercato immobiliare del bene pignorato, e prendendo come riferimento i valori OMI – Provincia di Ragusa – Comune di Modica zona periferica/Modica Sorda, Cod. zona: D3 Destinazione: Residenziale, considerando uno stato conservativo normale e valutando la

vetustà, le condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile, e tenuto conto che l'unità immobiliare si trova in una zona urbanizzata, servita da differenti locali commerciali, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di esecuzione con metodo sintetico uni-parametrico e uniequazionale (un solo coefficiente del parametro) e con coefficiente del parametro pari al valore dell'unità di superficie (mq).

Sviluppando i calcoli con il metodo sopradescritto si sono ottenuti i seguenti valori:

Descrizione	EURO/mq	Mq	TOT
Civile abitazione	835,00	88,00	€ 73.480,00
TOTALE FABBRICATO			€ 73.480,00

i) Sulla base dei parametri considerati e dei relativi coefficienti il valore di mercato dei beni era stato riferito in prima approssimazione all' ipotesi ordinaria, considerando però che vi è necessità di apportare al valore venale dei beni decurtazioni e correzioni, esso è stato sottratto degli "scomodi" particolari che l'immobile oggetto di valutazione ha in rapporto alla situazione ordinaria.

Sviluppando i calcoli si hanno i seguenti risultati:

LOTTO UNICO	EURO
TOT. VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE	73.480,00
Regolarizzazione SUB 7	-3.691,75
Spese condominiali	-12.764,71
APE (attestazione prestazione energetica)	-250,00
Libretto d'impianto	-350,00
Acquisizione CDU	-150,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (sottratto degli scomodi)	56.273,54
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	-8.441,03
TOTALE	47.832,51
LOTTO UNICO	EURO
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/ANNO	3.854,40

l) il bene risulta pignorato per il suo intero per cui non si è reso necessario formulare ipotesi di divisione del bene stesso ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota.

J) Il sottoscritto ha eseguito fotografie del manufatto che si allegano (all.9).

k) il sottoscritto depositerà 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.

L.

Entro il termine indicato il sottoscritto provvederà ad inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la presente perizia di stima;

M.

Il perito estimatore non ha ricevuto alcuna richiesta di sospensione delle operazioni di stima.

N.

Il sottoscritto ha provveduto ad allegare alla presente relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.

O.

Il sottoscritto parteciperà all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

Tanto il sottoscritto riferisce in adempimento all'incarico conferitogli.

Ragusa, lì 25/02/2025

IL CTU

(arch. Andrea RIZZA)

Rizza Andrea
Ordine architetti PPC
di Ragusa
Architetto
25.02.2025 21:52:37
GMT+02:00