



TRIBUNALE DI RAGUSA

Giudice Istruttore Dott. Carlo DI CATALDO

"CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO"

dott. ing. Luciano BROGNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g.e. 270/2024

POP NPLs 2020 s.r.l.

creditore procedente

FIRE s.p.a, via A. Bonsignore, 1 – 98124 Messina

contro

+ 1

debitore pignorato

[Redacted]
ing. Luciano BROGNA
via Gumbattata Citrone, 11/c
97100 RAGUSA





Premessa	pag. 1
Incarico di C.T.U.	2
Operazioni peritali	
• Sopralluogo	3
• Successive operazioni di acquisizioni documentali e verifica	4
Relazione di stima	
• Identificazione e descrizione dei beni	6
• Stato di occupazione dei beni	8
• Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale	8
• Stima del valore dei beni	9

Allegati

All. 1) Accettazione nomina e giuramento esperto del 16.11.2024

All. 2.a) Convocazione primo accesso, sopralluogo e rilievo per il 7.01.2025

2.b) Verbale di accesso, sopralluogo e rilievo del 7.01.2025

All. 3.a) Estratto di mappa e planimetrie catastali

3.b) Visure catastali (attuali e storiche)

3.c) Ispezioni ipotecarie

All. 4.a) Concessioni Edilizie n. 5 del 13.01.1990, n. 111 del 28.03.1995 e n. 340 del 27.10.1997

4.b) Autorizzazione di agibilità e di abitabilità del 18.12.1997

All. 5) Planimetrie quotate degli immobili

All. 6) Documentazione fotografica

PREMESSA

Preliminarmente, si ritiene utile richiamare sommariamente lo svolgimento della procedura di esecuzione immobiliare a carico del debitore così come evincibile dagli atti di causa.

In data 25.09.2024 l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio notifiche, esecuzioni e protesti presso il Tribunale di Ragusa,

- visto l'atto di precetto notificato il 3.07.2024 al debitore ‘ ‘”

() nato a () il e alla sig.ra " "

(M) nata a () il /5, quest'ultima quale coniuge in regime

di comunione dei beni e parte datrice di ipoteca, entrambi residenti a Modica (RG) in via

Circonvallazione Ortisiana n. 192/b, mediante il quale atto il creditore procedente "*FIRE s.p.a.*"

procuratrice di POP NPLs 2020 s.r.l. aveva intimato di pagare entro il termine di giorni dieci la

somma di **€ 50.916,05** oltre accessori e successive occorrenze, a saldo del credito vantato relativo

ad un mutuo fondiario stipulato in data 30.09.2008;

- ravvisato che il termine per il pagamento era decorso infruttuosamente e che il creditore intendeva procedere esecutivamente per il recupero del credito maturato, mediante il proprio atto di pignoramento del 17.09.2024,

ha sottoposto a pignoramento tutta e per intero la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate in via Circonvallazione Ortisiana n. 192/b (ex s.s. 115 n. 23/I) a Modica (RG):

1) appartamento facente parte dell'edificio A del complesso edilizio 'Cooperativa Armida' – primo piano

censito in Catasto fabbricati foglio 120 p.lla 1020 sub 12 - cat. A3 classe 3 vani 6,5 rendita € 419,62;

2) loCALE garage facente parte dell'edificio A del complesso edilizio 'Cooperativa Armida' – primo terra

censito in Catasto fabbricati foglio 120 p.lla 1020 sub 6 - cat. C6 classe 9 mq 17 rendita € 45,65.

Il 22.10.2024 il creditore procedente ha poi depositato l'**istanza di vendita** dei su-indicati beni.



ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO DI C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con ordinanza pronunciata in data 13.11.2024 l'Ill.mo Giudice dott. Carlo Di Cataldo,

- *letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,*
- *esaminata la documentazione prodotta,*
- *visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ha nominato il sottoscritto **ing. Luciano BROGNA** quale Consulente Tecnico d'Ufficio (*nel seguito C.T.U.*) e Perito Estimatore con il mandato dettagliatamente riportato in atti e l'incarico, ad esito delle indagini ed attività svolte, di riferire in apposita relazione scritta e di produrre in allegato, oltre ad una idonea documentazione fotografica dei beni pignorati, i verbali di sopralluogo nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il termine ultimo per il deposito telematico della relazione di stima e dei relativi allegati è stato stabilito in trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. in data 9.07.2025 e pertanto entro e non oltre il 9.06.2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti della procedura esecutiva, ha provveduto, previ contatti ed accordi con il Custode designato e delegato alla vendita avv. Irene Parrino, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata A/R ai debitori eseguiti e a mezzo PEC al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, fissando al contempo l'inizio delle operazioni peritali con il primo accesso e sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 9.12.2024.

Risultato purtroppo non realizzabile tale tentativo di primo accesso per la mancata consegna da parte di Poste Italiane della raccomandata A/R ai debitori eseguiti, le operazioni previste sono state rinviata, e poi effettivamente svolte, alla successiva data del 7.01.2025.

Pertanto, il giorno Martedì 7 gennaio 2025 lo scrivente C.T.U. ha proceduto alle operazioni di primo accesso, sopralluogo e rilievo presso gli immobili in oggetto siti in via Circonvallazione Ortisiana, 192/b a Modica (RG), con la presenza della parte debitrice – nessuno per la parte creditrice; l'avv. Parrino aveva invece effettuato il proprio accesso in data precedente.

Dopo aver illustrato al sig. l'oggetto e le finalità dell'incarico ricevuto, come riportati in atti, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al sopralluogo e rilievo di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento; tali attività sono consistite in particolare nell'osservazione e nel dettagliato rilievo fotografico dei luoghi, nella valutazione delle caratteristiche costruttive e di mantenimento, nell'accertamento del funzionamento degli impianti, nonché nella misura delle dimensioni dei vani.

Concluse le operazioni di sopralluogo, rilievo e misura come sopra descritte, si è proceduto alla stesura del relativo Verbale, riportato in allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Successive operazioni di acquisizioni documentali e verifica

Si sono quindi esaminati l'Atto di pignoramento del 17.09.2024 (notificato ai debitori il 25.09.2024) e la Certificazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente a firma della dott.ssa Francesca Romana Giordano notaio in Milano, relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi proceduto con le seguenti attività di acquisizione documentale e relativa verifica:

a) presso l'**Agenzia del Territorio di Ragusa**, si sono acquisite le Visure e le Planimetrie aggiornate degli immobili in oggetto nonché le relative ispezioni ipotecarie fino ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto riportato in allegato.

Si è riscontrato che l'identificazione catastale dei beni in oggetto, come riportata in atti, risulta completa e corretta (*salvo l'indicazione della vecchia denominazione toponomastica*) e che non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento nonché eventuali servitù o vincoli.

Inoltre, dalle visure catastali risulta che entrambi gli immobili in oggetto appartengono per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni al soggetto pignorato ".....", che li detiene continuativamente sin dall'Atto di assegnazione del 30.12.1998 del notaio Ottaviano Evangelista di Modica (RG) – trascrizione n. 1112.1/1999 in atti dal 27.01.1999 (documento presente nel fascicolo della procedura).

b) Successivamente si è definita la situazione urbanistico/edilizia dei beni, conducendo le opportune ricerche presso l'archivio dell'**Ufficio Tecnico del Comune di Modica**.

In particolare, si è presa visione della copiosa documentazione relativa alla realizzazione degli immobili, edificati al termine degli anni '90 in forza delle successive Concessioni edilizie n. 5 del 13.01.1990, n. 111 del 28.03.1995 (*prima variante*) e n. 340 del 27.10.1997 (*seconda variante*) dalla Società Cooperativa Edilizia 'ARMIDA' con sede in p.zza Corrado Rizzone n. 40 a Modica



nell'ambito del progetto di costruzione di n. 4 edifici (per un totale di n. 40 alloggi) giusto il Piano di intervento di Edilizia Economica Popolare approvato dal Consiglio Comunale di Modica con proprio atto n. 353 del 29.10.1982.

Tali Concessioni Edilizie e il Certificato finale di Agibilità e Abitabilità del 18.12.1997 relativo all'intero compendio edilizio, sono riportati in copia in allegato.

- c) I sopralluoghi condotti dallo scrivente C.T.U. presso i due immobili pignorati hanno consentito in definitiva di riscontrare la perfetta aderenza e regolarità edilizia, urbanistica e catastale con quanto autorizzato, e cioè l'assenza di difformità dell'esistente rispetto ai documenti e agli elaborati grafici visionati.

Non risulta inoltre la presenza di alcun vincolo paesistico, idrogeologico, forestale, storico-artistico o di altro genere.



ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio pignorato è composto da un appartamento e dal vano garage di relativa pertinenza ubicati rispettivamente a primo piano e a piano terra nello stesso stabile, per cui si può prevedere un singolo lotto di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione e descrizione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni immobili in oggetto consistono in un appartamento e nell'annesso locale garage siti a Modica in via Circonvallazione Ortisiana n. 192/b – ex s.s. 115 n. 23/1 (*c.da Treppiedi Sud*), entrambi ubicati all'interno di un fabbricato a cinque piani edificato alla fine degli anni '90 dalla Società Cooperativa Edilizia 'ARMIDA' di Modica nell'ambito di un Piano di Edilizia Economica Popolare.

I due immobili sono rispettivamente individuati in catasto Fabbricati come segue:

- appartamento: comune di Modica (RG) fg. 120 - p.lla 1020 - sub 12 - cat. A3 classe 3 vani 6,5 - r.c. € 419,62;
- locale garage: comune di Modica (RG) fg. 120 - p.lla 1020 - sub 6 - cat. C6 classe 9 mq 17 – r.c. € 45,65;

e sono entrambi di piena proprietà (1000/1000) del soggetto pignorato che li detiene in regime di comunione dei beni.

Tali dati coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita della piena proprietà dei due immobili iscritti dalla parte creditrice con notifica anche alla sig.ra

a, quest'ultima quale coniuge in regime di comunione dei beni e parte datrice di ipoteca.

I beni in oggetto sono ubicati in una zona semiperiferica della città, edificata prevalentemente negli anni '80 e '90 e caratterizzata da un'edilizia abitativa di modesto pregio con fabbricati a quattro-cinque piani circondati da aree adibite a parcheggio e parzialmente a verde.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'appartamento, esteso complessivamente circa 108 mq (*superficie lorda coperta, leggermente superiore a quanto riportato in Catasto*), è ubicato al primo piano di uno dei 4 edifici in cui si articola il complesso edilizio 'Armida' ed è accessibile da un vano scala condominiale con ascensore, funzionante al momento del sopralluogo.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno dal quale si ha accesso da un lato alla sala da pranzo con annessa cucina e dall'altro, tramite un piccolo disimpegno, alla zona notte costituita da tre camere da letto (*di cui due singole e una doppia*) e due servizi W.C.

Sono altresì presenti, da lati opposti, due balconi/terrazze rispettivamente di 12 e 14 mq circa e un piccolo locale lavanderia chiuso ed accessibile dall'interno dell'appartamento.

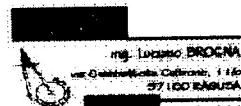
Le finiture interne, gli infissi, la dotazione impiantistica e lo stato di conservazione generale riscontrati in sede di sopralluogo sono del tutto ordinari e conformi all'epoca di realizzazione dell'immobile e alla sua tipologia edilizia (alloggi di edilizia economica e popolare).

L'appartamento è dotato dei comuni impianti civili (elettrico, TV e telefono, idrico e fognario, di riscaldamento a metano con caloriferi in alluminio) oltre ad un condizionatore a parete all'interno della sala da pranzo; alla data del sopralluogo (7 Gennaio 2025) tutti gli impianti sono regolarmente funzionanti e privi di difetti visibili.

Ovviamente l'appartamento, essendo attualmente stabilmente abitato, è completamente arredato.

A piano terra dello stabile è ubicato il locale garage, di pertinenza dell'appartamento, accessibile direttamente dal vano scala condominiale interno e, tramite una saracinesca, dal cortile esterno (accesso auto).

Tale ambiente, di forma rettangolare ed esteso circa 21 mq (*superficie lorda*), è pavimentato ed illuminato a neon e si presenta in buone condizioni di conservazione; in un angolo in prossimità dell'ingresso esterno è presente una pilozza con relativo scarico fognario.



ASTE GIUDIZIARIE®
Stato di diritto

ASTE GIUDIZIARIE®

Stato di occupazione dei beni

In sede di sopralluogo, effettuato al termine del periodo delle vacanze natalizie, si è riscontrato che l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore e dalla moglie mentre i due figli maggiorenni, presenti al momento del sopralluogo, sono tuttavia domiciliati in un'altra città per motivi di studio e di lavoro.

Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

Da informazioni fornite dal soggetto pignorato, non risultano particolari vincoli o oneri di natura condominiale, ed è presente un Regolamento condominiale; l'amministrazione e la gestione delle parti comuni viene svolta internamente, a rotazione, tra i condomini.

La quota condominiale è attualmente di 45 €/mese, cioè di poco più di 500 € annui; tale quota comprende gli interventi di ordinaria manutenzione (*gestione e pulizia delle aree esterne e del vano condominiale, consumi elettrici*), mentre le spese eventualmente da sostenere per interventi di straordinaria manutenzione vengono sostenuti di volta in volta all'occorrenza.

Lo scrivente C.T.U. non è al corrente di alcuna quota condominiale o spesa insoluita da parte del
soggetto pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

pag. 8/10



Stima del valore del bene

Considerando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla valutazione immobiliare, nonché le finalità della presente operazione di stima (*vendita in asta giudiziaria*) e le caratteristiche del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima relativo al **più probabile valore di mercato**, cioè quello che avrebbe la maggiore probabilità, entro un intervallo di valori possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera, trasparente e pubblicizzata contrattazione di compravendita alla data della presente stima immobiliare.

Si è pertanto proceduto secondo la *metodologia diretta sintetica comparativa*, ovvero mediante confronto con i prezzi attribuiti a beni analoghi a quello in oggetto in contrattazioni di epoca recente nello stesso quartiere della città.

Da indagini di mercato effettuate a tale scopo, è possibile assumere quale più probabile attuale valore di mercato **750 €/mq** per l'appartamento e **300 €/mq** per il locale garage.

Tali valori, riferiti entrambi alla superficie esterna lorda (*sup. coperta*), tengono conto dell'ubicazione e accessibilità dei beni, delle loro caratteristiche edilizie, dell'attuale destinazione d'uso e relativa utilizzabilità, dell'estensione, dello stato di finitura e conservazione riscontrati.

Si ha pertanto:

$$\begin{array}{l} \text{- appartamento: } \text{mq } 108 \times \text{€/mq } 750 = \text{€ } 81.000 \\ \text{- locale garage: } \text{mq } 21 \times \text{€/mq } 300 = \text{€ } 6.300 \\ \hline \text{sommano} \quad \text{€ } 87.300 \end{array}$$

Operando la riduzione forfettaria del 15%, così come indicato nella lettera di incarico per l'assenza di garanzia per vizi occulti o l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene sconosciuti al sottoscritto C.T.U., nonché per le spese da sostenere per lo smaltimento degli arredi e delle cose mobili presenti all'interno dei beni in oggetto, si ottiene: $\text{€ } 87.300 \times 0,85 = \text{€ } 74.205$



Da tale importo andrà sottratto quello relativo alla redazione per l'appartamento dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi della Normativa vigente per l'emanazione del Decreto di vendita.

Tale onere, considerati i correnti prezzi medi di mercato, può essere stimato in circa **350 €**, somma comprensiva dell'onorario del professionista certificatore e dei relativi oneri fiscali e contributivi.

Come da mandato ricevuto, copia della presente relazione e dei relativi allegati viene inviata in data 12 Maggio 2025 tramite Posta Elettronica Certificata al creditore procedente e al custode nominato e tramite Posta raccomandata con A/R ad entrambi i soggetti debitori.

Il sottoscritto, ritenuto di avere espletato esaurientemente il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ed i relativi Allegati mediante deposito telematico, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Ragusa, 12 Maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(C.T.U. dott. ing. Luciano BROGNA)