

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

(Sezione esecuzione immobiliare)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento iscritto al n.92/2023 RG

CREDITORI :

POP NPLs 2019 Srl con sede a Conegliano

DEBITORI :

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXX

XXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO :

Dott. Giancarlo Cappello

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Carlo Di Cataldo

Il CTU

Arch. Luigi Fraccalvieri



ASTE GIUDIZIARIE.it



A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa :

SCHEMA SINTETICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92-2023	
Creditrice : POP NPLs 2019 Srl con sede a Conegliano	
Contro : XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	
Giudice Esecuzione : Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode giudiziario : Dott. Giancarlo Cappello	
Esperto del procedimento : Arch. Luigi Fraccalvieri	
LOTTO	Appartamento per civile abitazione al secondo piano di un edificio condominiale con annesso vano garage al piano interrato, locale serbatoio e porzione di lastrico solare al quarto piano
UBICAZIONE	Via Frigintini Bussello 3/b - Frigintini frazione del comune di Modica-C/da Scrofani -
DATI CATASTALI	Agenzia del Territorio di Ragusa, Comune di Modica , foglio 5, p.lla 304, sub 12, cat. C/6, classe 4, cons. 24 mq e sub 20 cat. A/2, classe 2, 7,5 vani.
PROPRIETA'	Proprietà per 1/2 ciascuno ai signori XXXXXXXXX nato a XXXXXXX e XXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX
PROVENIENZA VENTENNALE	Atto pubblico di compravendita del 29/08/2002 Pubblico ufficiale Ottaviano Evangelista Sede MODICA (RG) Repertorio n. 48070 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10722.1/2002 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 02/09/2002.
OCCUPAZIONE	L'immobile risulta occupato dal debitore
IRREGOLARITA' E ABUSI	Immobile conforme al progetto approvato
TITOLARITA' URBANISTICA	Concessione edilizia N. 267 del 12/11/1994, prot. 1053 /OR e successiva variante N. 383 del 25/09/2003.
APE	L'APE sarà redatta dopo aver acquisito il libretto di manutenzione della caldaia.
VENDIBILITA'	Immobile di facile vendibilità per caratteristiche e localizzazione
EDILIZIA AGEVOLATA	L'immobile non rientra nella nozione dell'edilizia convenzionata e agevolata
TRASCRIZIONI E ESCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Pignoramento del 28/04/2023 rep. 1093, Ufficiale Giudiziario di Ragusa – Trascritto ai n. 8128/5932, a favore di POP NPLs 2019 srl; - Ipoteca volontaria iscritta in data 6 Luglio 2022 ai n. 10878/1165 in rinnovazione di iscrizione n. 1631 del 3 Settembre 2002, in forza atto di concessione a garanzia di un mutuo del 2 Settembre 2002 rep. 48097 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 16 Ottobre 2019 ai n. 14871/2028 in forza atto giudiziario del 19 Luglio 2016 rep. 3069/2016 Tribunale di Ragusa a favore Banca Agricola Popolare di Ragusa; - Ipoteca legale iscritta in data 16 Marzo 2018 ai n. 339/31 in forza di atto del 02 Gennaio 2017 rep. 1929/2016 Riscossione Sicilia Spa a favore Riscossione Sicilia Spa di Ragusa; - Ipoteca legale iscritta in data 11 Novembre 2010 ai n. 20649/4878 in forza di atto del 10 Novembre 2010 rep. 40360/2010 Serit Sicilia Spa a favore Serit Sicilia Spa di Ragusa
SUPERFICIE COMMERCIALE	TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ 154.15
VALORE DI MERCATO	€ 84.500,00 (Ottantaquattromilacinquecento/00)



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 2023, 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 secondo piano di un edificio condominiale con annesso vano garage al piano interrato, locale serbatoio e porzione di lastrico solare al quarto piano, in via Frigintini Bussello 3/b , a Frigintini frazione del comune di Modica, in c/da Scrofani.

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 Settembre 2023 alle ore 16:00, avendo anticipatamente data comunicazione alle parti, mi recavo insieme al custode nominato Dott. Giancarlo Cappello, nell'immobile



sito a Frigintini in via Frigintini Busselo 3/b, per svolgere le operazioni 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 interrato destinato a garage, un piano terra destinato a locali commerciali, tre piani in elevazione destinati ad appartamenti per civile abitazione (n. 3 appartamenti per piano) e a un quarto piano destinato in parte a locali serbatoi e in parte a lastrico solare. Tutti i piani sono collegati tra loro attraverso una scala interna e vano ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di stima è localizzato al secondo piano dell'edificio condominiale prospiciente una piazzetta interna dalla quale si accede anche alla scivola esterna condominiale che da accesso al piano interrato destinato a garage. L'edificio che ingloba l'appartamento e il posto auto oggetto della presente stima, realizzato a fine anni novanta, è localizzato in una zona a carattere residenziale nella frazione di Frigintini del Comune di Modica . La struttura portante dell'edificio è in c.a. con copertura piana; le pareti esterne si presentano complete dell'intonaco plastico, di colore salmone. Il portone d'ingresso condominiale posto nella piazzetta interna è in alluminio preverniciato,



mentre i gradini della scala condominiale di accesso a tutte le elevazioni, sono rivestiti in granito.

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, della superficie utile di mq 111.00 e della superficie lorda di circa mq 130.00 comprensiva delle murature esterne e interne, è costituita da: un ingresso/soggiorno, una sala da pranzo, un cucinino con annessa lavanderia e ripostiglio; inoltre dal soggiorno si accede a un corridoio che disimpegna tre camere da letto 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 di colore legno e avvolgibili in pvc bianco, 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. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura bianca o colorata lavabile.

Vano garage:

Il vano garage accessibile dalla scivola condominiale è localizzato al piano interrato del corpo di fabbrica e confina con area di manovra comune e altri vani garage. Ha una superficie utile di mq 28.00 e della superficie lorda di circa mq 34.00 comprensiva delle murature esterne e interne ed è rifinito con pavimentazione in cemento e pareti interne a intonaco.

Locale serbatoio/sgombero e porzione di lastrico solare:



Il locale serbatoio/sgombero e la porzione di lastrico solare si trova localizzato al quarto piano dell'edificio condominiale.

Il locale sgombero confina con altri locali sgombero, con la scala condominiale è ha una superficie utile di mq 3.80 e lorda di circa 5.00 mq, mentre la porzione di lastrico solare privato ha una superficie di circa 27 mq. All'interno della porzione del lastrico solare risulta collocato un pannello solare termico con accumulo a produzione di acqua calda sanitaria di pertinenza esclusiva dell'appartamento al secondo piano.

Nell'insieme l'immobile è stato completato con buone 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 , foglio 5, p.lla 304, **sub 12**, cat. C/6, classe 4, cons. 24 mq e **sub 20** cat. A/2, classe 2, 7,5 vani.

Il locale sgombero e il lastrico solare privato, sono stati inseriti all'interno della planimetria catastale dell'appartamento.

Il suddetto cespite è di proprietà per la quota di ½ ciascuno ai signori xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, giusto atto pubblico di compravendita del 29/08/2002 Pubblico ufficiale OTTAVIANO



EVANGELISTA Sede MODICA (RG) Repertorio n. 48070 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10722.1/2002 Reparto PI di
RAGUSA in atti dal 02/09/2002.

Formalità pregiudizievoli

Sul bene in questione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni
pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Pignoramento del 28/04/2023 rep.
1093, Ufficiale Giudiziario di Ragusa – Trascritto ai n. 8128/5932, a favore di POP
NPLs 2019 srl;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 6 Luglio 2022 ai n. 10878/1165 in rinnovazione
di iscrizione n. 1631 del 3 Settembre 2002, in forza atto di concessione a garanzia di
un mutuo del 2 Settembre 2002 rep. 48097

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 16 Ottobre 2019 ai n. 14871/2028 in forza atto
giudiziario del 19 Luglio 2016 rep .3069/2016 Tribunale di Ragusa a favore Banca
Agricola Popolare di Ragusa;

- Ipoteca legale iscritta in data 16 Marzo 2018 ai n. 339/31 in forza di atto del 02
Gennaio 2017 rep .1929/2016 Riscossione Sicilia Spa a favore Riscossione Sicilia
Spa di Ragusa;

- Ipoteca legale iscritta in data 11 Novembre 2010 ai n. 20649/4878 in forza di
atto del 10 Novembre 2010 rep .40360/2010 Serit Sicilia Spa a favore Serit Sicilia
Spa di Ragusa

Descrizione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona “B” 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 realizzato a Frigintini frazione del comune di Modica, in
via Frigintini Bussello 3/b, c/da Scrofani , giusta Concessione edilizia
N. 267 del 12/11/1194, prot. 1053 /OR e successiva variante N. 383
del 25/09/2003. L'immobile oggetto di stima, dai rilievi effettuati risulta
conforme al progetto approvato. Risulta rilasciato il certificato di

agibilità e abitabilità dell'intero stabile, N. 130/2003 OR del 13/11/2003.

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 $\frac{1}{2}$ ciascuno ai signori xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxx 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 € 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 buona



posizione appetibile commercialmente; considerando pure che l'immobile si trova in un buono stato di conservazione, da ricerche di mercato effettuate è stato accertato che le compravendite per immobili simili, si può attribuire un valore di **€ 650/mq** ovvero:

- Sup. commerciale appartamento.....mq **130,00**
- Sup. commerciale vano garage al piano interrato ridotto al 50%.....(34,00 x 0,50)=mq **17,00**
- Sup. commerciale locale sgombero al quarto piano ridotto al 35%.....(5,00 x 0,30)=mq **1,75**
- Sup. commerciale lastrico solare al quarto piano ridotto al 20%.....(27,00 x 0,15)=mq **5,40**

Totale sup. commerciale = mq 154,15

€ 650,00/mq x 154.15 mq = **€ 100.197,50**

sottraendo i costi per 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 (€ 15.029,62) si ha che il più probabile valore di mercato del bene è di

(100.197,50 - 15.029,62 - 600,00) = € 84.567,88 che si arrotonda a :

€. 84.500,00

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 16/12/2023

Arch. Luigi Fraccalvieri



Alla presente si allegano:

- **allegato 1:** verbale 1° sopralluogo;
- **allegato 2:** rilievo fotografico;
- **allegato 3:** Pianta catastale appartamento;
- **allegato 4 :** Pianta catastale piano sottostrada (garage);
- **allegato 5:** Copia Concessione Edilizia N. 267 del 12/11/1994;
- **allegato 6:** Copia Concessione Edilizia in Variante N. 383 del 25/09/2003;
- **allegato 7:** Copia agibilità e abitabilità immobile;
- **allegato 8:** Rilievo appartamento piano secondo scala 1:100;
- **allegato 9:** Rilievo piano cantinato (garage) scala 1:100;
- **allegato 10:** Rilievo Locale sgombero e lastrico solare al quarto piano scala 1:100;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

