

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. **260/2021** R.G.E.

Promossa da **Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



SCHEDA SINTETICA



Esec. n. 260/2021 R.G.E. contro:



Giudice: Dott. Carlo DI CATALDO

Custode Giudiziario: Avv. Andrea POLLICITA

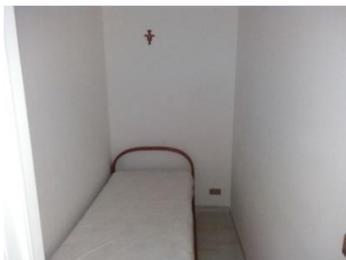
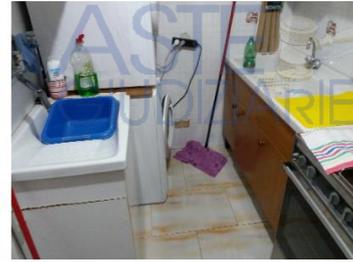
Esperto del procedimento: Ing. Giovanni BATTAGLIA

Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Casa unifamiliare composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con superficie netta pari a circa 140 mq.
Ubicazione	Comune di Modica, Via Liguria n. 41. Coordinate Geografiche (36.868580, 14.758219)
Titolarità	Proprietà 1/1. Risulta pervenire ai debitori eseguiti per il diritto di piena proprietà giusto atto di compravendita, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Girolamo Renato Pulino in data 26 agosto 1983 con Repertorio n. 56458/10463, trascritto a Ragusa il 05 settembre 1983 ai nn. 11544/10466.
Provenienza ventennale	-
Dati Catastali	Catasto Fabbricati di Modica Foglio 45, Particella 508, Subalterno 5 Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 69,72 Foglio 45, Particella 508, Subalterno 4 Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 25 mq, Rendita Euro 28,41
Lotto	Unico
Occupazione	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupato dai debitori eseguiti
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Difformità planimetriche e volumetriche
Immobile insanabile	No
Titolarità Urbanistica	Autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione del 12 settembre 1964. Autorizzazione all'abitabilità del 07 settembre 1965.
Agibilità/Abitabilità	Presente
Divisibilità	Non comodamente divisibile.
Valore di Mercato	€ 53.355,00
Valore di Vendita Forzata	€ 45.400,00
Valore del Canone di Mercato	NON RICHIESTO
Vendibilità e motivo	Media vendibilità. Pro: Posizione. Contro: Stato di manutenzione, assenza di impianti, distribuzione interna.
Vincoli	-
Edilizia agevolata	-
Oneri	-



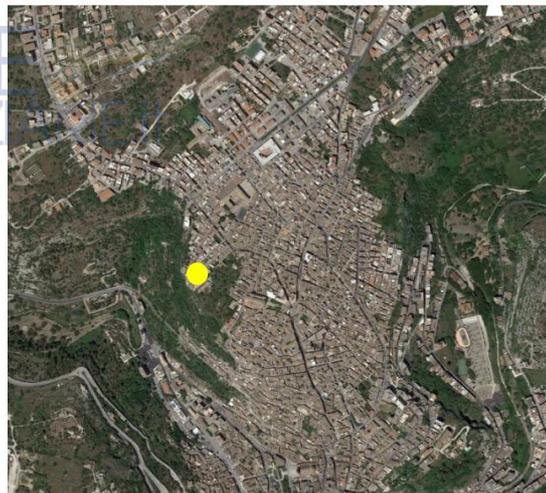
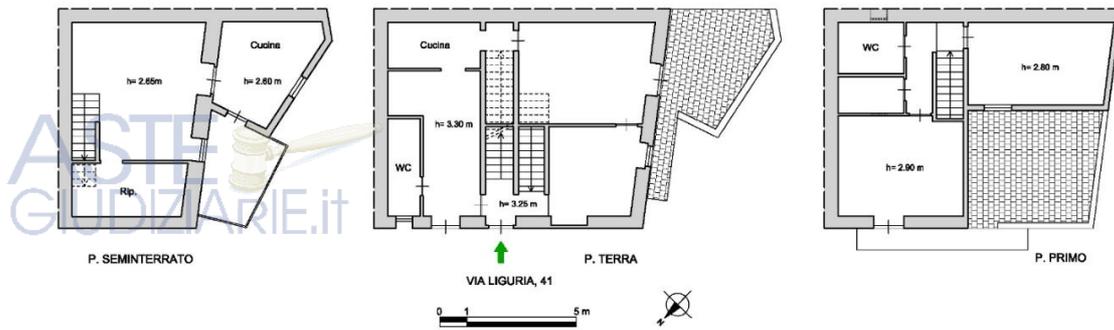
APE	Non redatto (Disp. dei GG.EE. del 18/11/2021)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	-
	Trascrizioni
	Trascrizione per pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa a favore di Privati del 13/12/2022 Repertorio n. 3164 trascritto il 05 gennaio 2023 ai nn. 224/170

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	185,20	1,0	185,20
Superficie balconi	SuB	40,40	0,25	10,10
Superficie commerciale (SUP)				mq 195,30
Valore di Mercato				€ 53.355,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€ 45.400,00
Valore del Canone di Mercato				NON RICHIESTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

1. Premessa.....	1
2. Operazioni / Accertamenti.....	1
3. Bene immobile oggetto di valutazione	2
4. Verifiche preliminari	2
5. Riposta ai quesiti.....	3
6. Conclusioni	10
7. Allegati	12



III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa



1. PREMESSA

La S.V. III.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in Comiso, via degli Abeti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. S.p.A., iscritta al **n. 260/2021 R.G.E.** prestando giuramento in data 24 febbraio 2023 [ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO].

Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, nel presente elaborato peritale non saranno riportate le generalità delle parti in causa.

2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

Dopo aver prestato giuramento di rito, in ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale. Successivamente ha effettuato il sopralluogo di rito ed avviato le opportune e necessarie indagini presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile e svolto le opportune indagini tecniche ed economiche in modo da poter cogliere gli elementi necessari per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- 04 aprile 2023, lo scrivente ha provveduto a reperire le visure catastali dell'immobile oggetto di stima e la relativa mappa;
- 12 aprile 2023, alle ore 12:00, come precedentemente concordato, in presenza del custode giudiziario nominato, lo scrivente si è recato in via Liguria al civico n. 41, dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, prendendo visione dei luoghi individuando i beni ed effettuando i rilievi metrici e fotografici [VERBALE DI SOPRALLUOGO];
- 20 aprile 2023, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Modica, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 15 maggio 2023, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima;
- 18 maggio, 07 e 15 giugno 2023, lo scrivente si è recato presso l'Archivio Notarile in Modica;
- 06 luglio 2023, lo scrivente si è recato presso il Comune di Modica, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 03 agosto 2023, lo scrivente si è recato presso il Comune di Modica, Uffici Urbanistica ed Edilizia per ritirare dei documenti relativi agli immobili oggetto di stima;
- 30 agosto e 07 settembre 2023, lo scrivente si è recato presso il Comune di Modica, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 08 settembre 2023, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC una richiesta di chiarimenti agli Uffici Urbanistica ed Edilizia del Comune di Modica. Richiesta che ha avuto riscontro in data 06 dicembre 2023;



- 03 gennaio 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima;
- 05 febbraio 2024, lo scrivente si è recato presso il Comune di Modica, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 23 febbraio 2024, lo scrivente ha provveduto ad estrarre le visure catastali ed effettuare le ispezioni ipotecarie aggiornate relative all'immobile oggetto di stima.

3. BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile interessato dall'esecuzione immobiliare n. 260/2021 R.G.E., per il quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima, è così distinto:

- o Casa per civile abitazione sita nel comune di Modica in via Liguria n. 41, censita al Catasto Fabbricati del comune di Modica [ALLEGATO 01, 02 e 03]:

Sez.Urb.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
-	45	508	5	1	A/5	3	3 vani	163 mq 154 mq	€ 69,72

Già censita al Foglio 45 Particella 224 Subalterno 2.

- o Garage, sito nel comune di Modica in via Liguria n. 39, censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica [ALLEGATO 01, 04 e 05]:

Sez.Urb.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
-	45	508	4	1	C/6	4	25 mq	25 mq	€ 28,41

Già censita al Foglio 45 Particella 224 Subalterno 1.

Eseguite le dovute indagini, confrontatosi con il custode giudiziario nominato e valutati gli elementi in possesso lo scrivente procede alla risposta dei quesiti.

4. VERIFICHE PRELIMINARI

- o La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento;

- I dati di ubicazione sono corretti ed individuano i beni oggetto di espropriazione;
- I dati catastali sono corretti;
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti e corretti;
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esegutati;
- Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Archivio Notarile in Modica, entrambe le unità immobiliari in oggetto:

- abitazione sita nel comune di Modica (RG) in via Liguria n. 41, censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 5 (Già censito al Foglio 45 Particella 224 Subalterno 2),

- garage sito nel comune di Modica (RG) in via Liguria n. 39, censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 4 (Già censito al Foglio 45 Particella 224 Subalterno 1),

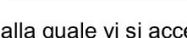
risultano pervenire ai debitori esegutati per il diritto di piena proprietà giusto atto di compravendita, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Girolamo Renato Pulino in data 26 agosto 1983 con Repertorio n. 56458/10463, trascritto a Ragusa il 05 settembre 1983 ai nn. 11544/10466 [ALLEGATO 06];

- I debitori esegutati, risultano aver contratto matrimonio in data [REDACTED] scegliendo il regime di comunione legale dei beni [ALLEGATO 07];
- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.

5. RIPOSTA AI QUESITI

- 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."*

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale e dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali, risulta la seguente situazione: il bene immobile, sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, comprende le unità immobiliari site nel comune di Modica (RG), in via Liguria n. 41-39 [Foto-01], censite al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 5 e 4, già Foglio 45 Particella 224 Subalterno 2 e1 [ALLEGATO 01, 02 e 04].

Dal sopralluogo è emerso che le u.i. di cui sopra risultan  mobile composto dal piano terra, dal piano primo e da un piano seminterrato e confina,  -Est con altra ditta, a Sud-Ovest su area libera e a Nord-Ovest con area su via Liguria dalla quale vi si accede dai civici n. 41 e 39 [Foto-01]. Esso presenta una superficie netta interna pari a circa 140 mq. Si è redatta congruente planimetria in scala 1:100 [ALLEGATO 08].

L'immobile risulta di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/1.

b) "Sommaria descrizione del bene:

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale 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"

L'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 5 e 4, è ubicato in via Liguria n. 41 e 39, in una zona periferica della città di Modica.

Il fabbricato è stato costruito in muratura portante, presenta una copertura piana e si dispone su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato collegati internamente da due scale distinte.

Dal civico n. 41 [Foto-02] si accede al fabbricato attraverso l'ingresso. Da esso, a sinistra si accede alla stanza da pranzo [Foto-03] e, quindi, alla cucina [Foto-04] oltre che ad un bagno [Foto-05]; a destra si accede ad un soggiorno [Foto-06] e, a seguire, alla camera da letto [Foto-07] la quale, da un lato, attraverso un disimpegno posto nel sottoscala, si collega alla cucina precedentemente citata, dall'altro lato si accede ad un terrazzino [Foto-08]. Frontalmente all'ingresso si hanno due scale, una d'accesso al piano seminterrato [Foto-09] e l'altra d'accesso al piano primo [Foto-10]. Salendo al piano primo, si accede, a destra ad una stanza adibita a camera da letto [Foto-11], a sinistra, ad un bagno [Foto-12] allo stato rustico, un piccolo stanzino [Foto-13] e ad un soggiorno [Foto-14]. Al piano si ha la terrazza [Foto-15]. Attraverso l'altra scala, si giunge al piano seminterrato, dove si ha un ambiente adibito a pranzo [Foto-16] ed un altro ambiente adibito a cucina [Foto-17] con forno a legna, oltre che ad un ripostiglio [Foto-18]. Dalla cucina si accede ad un ulteriore ripostiglio realizzato con struttura precaria [Foto-19].

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche non di pregio e mediocre è lo stato manutentivo in cui si trova.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso ai piani è consentito dai soli corpi scala.

Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio con doppi infissi anch'essi in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. Discrete sono le loro condizioni.

Modesti sono i rivestimenti e le rifiniture in generale.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianti di riscaldamento e di raffrescamento ma di sola produzione di ACS.

- 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”*

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

- 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)”*

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

- 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.”*

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sull'immobile oggetto di stima nel ventennio preso in esame sussiste:

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo in data 29 marzo 2019 Repertorio n. 83007/22518, Notaio Dott. Ottaviano Evangelista in Modica (RG), a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni iscritta il 01 aprile 2019 ai nn. 4821/611 [ALLEGATO 09, 10 e 11];

Sullo stesso grava pignoramento immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Ragusa a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. del 11 novembre 2021 Repertorio n. 2756/2021 trascritto il 17 dicembre 2021 ai nn. 20552/14087 [ALLEGATO 09,10 e 12].

- 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)*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, relativamente al fabbricato composto dalle unità immobiliari oggetto di stima, risulta rilasciata una autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione del 12 settembre 1964 [ALLEGATO 13] oltre alla successiva autorizzazione all'abitabilità del 07 settembre 1965 [ALLEGATO 14].

Si fa presente tuttavia che, i grafici di progetto presenti all'interno del fascicolo [ALLEGATO 15], ai quali si fa riferimento, sono privi di riferimenti di allegazione all'autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione suddetta. Condizione confermata dal riscontro ricevuto da parte degli uffici di competenza alla richiesta di chiarimenti trasmessa in merito dallo scrivente [ALLEGATO 16].

Dal raffronto tra le planimetrie presenti nel fascicolo di cui all'autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione reperite e le planimetrie risultanti dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, si evincono delle discrepanze. Si è, pertanto, redatta congruente planimetria in scala 1:100 [ALLEGATO 08].

Tali difformità consistono:

- al piano seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un locale sul lato ovest, adibito a cucina, oltre ad un altro locale, adibito a ripostiglio, realizzato con struttura precaria;
- al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni con la modifica di destinazione d'uso dello spazio adibito a rimessa a residenziale, integrandosi con il resto del piano, e modifica dei prospetti;
- al piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni, e parziale chiusura della terrazza, determinando un incremento di volume, e realizzazione di un ballatoio su fronte strada.

Il fabbricato, nel Piano Regolatore Generale vigente del comune di Modica, ricade in *Zona A4** (Art. 33 bis delle N.T.A.). Dal punto di vista paesaggistico, ricade nel Paesaggio locale *PL 07* denominato *Altipiano ibleo* Livello di tutela "1" oltre che nelle aree tutelate ex dell'Art. 136 del D. Lgs. N. 42/04.

Effettuato il conteggio della cubatura totale relativa allo stato di progetto approvato e della cubatura totale relativa allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, si considera quanto segue.

Premesso che si prevede la rimozione del locale, adibito a ripostiglio (Corpo A [ALLEGATO 17]), realizzato con struttura precaria ubicato al piano seminterrato, poiché più del 50% della superficie laterale dell'intero piano seminterrato (Incluso il corpo B [ALLEGATO 17]) risulta interrato, ai sensi dell'Art. 23.10 delle N.T.A. del Comune di Modica, gli spazi adibiti a cantine, servizi igienici, depositi [...], non vanno computati. Quindi, a condizione che, gli spazi presenti al piano seminterrato vengano adibiti a deposito e/o cantina (inevitabilmente essendo le altezze utili non superiori a 2.65 m), nel computo della cubatura complessiva il

suddetto piano non viene conteggiato. Pertanto, la volumetria in eccesso da considerare è quella ottenuta dalla parziale chiusura della terrazza (Corpo C e corpo D [ALLEGATO 17]).

Dal computo dei volumi effettuato dallo scrivente, al netto del piano seminterrato come precedentemente esposto, l'incremento di cubatura complessivo non supera il 20% rispetto alla cubatura dello stato di progetto e pertanto, ex dell'Art. 12 della L.R. n. 16/2016, risulta regolarizzabile.

Gli oneri da versare alle casse comunali si quantificano, considerando la tariffa al metro cubo relativa all'anno di costruzione rivalutata ad oggi (circa 2.000,00 €/mc) e moltiplicata ad 1/3 dei metri cubi in eccedenza (circa 22,50 mc), con una spesa di circa € 45.000,00.

Potendo risultare tale soluzione improponibile, si propone una soluzione alternativa consistente nella demolizione del corpo D (costo di demolizione di circa € 1.500,00) e, parallelamente, nella regolarizzazione del solo volume C quantificando approssimativamente gli oneri da versare alle casse comunali a circa € 7.500,00 (essendo 1/3 dei metri cubi in eccedenza circa 3,75 mc).

Contestualmente, si dovrà provvedere alla regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso dello spazio adibito a rimessa a residenziale, delle modifiche degli spazi interni e dei prospetti oltre che del ballatoio posto a Nord-Ovest al piano primo.

Il tutto dovrà essere corredato da una dichiarazione, da parte del tecnico incaricato, relativa alla mancanza di pregiudizio statico, e dal N.O. da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA., senza peraltro che lo scrivente ne possa oggi prevedere l'esito. Successivamente si dovrà provvedere all'aggiornamento della documentazione catastale.

Dal punto di vista catastale, inoltre, lo scrivente ha riscontrato una non corrispondenza della Particella 508 riportata in mappa [ALLEGATO 01] con la posizione dell'immobile oggetto di stima. Pertanto occorrerà effettuare l'allineamento della stessa.

Forfettariamente, i costi complessivi, relativi alla soluzione alternativa, si quantificano, in via presuntiva e di massima, per un importo pari a € 15.000,00.

- 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."*

Si omette la redazione degli Attestato di Prestazione Energetica come da disposizioni emesse dai GG.EE. immobiliari del 18 novembre 2021.

Il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 250,00.

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"

Di seguito, una analitica descrizione del bene oggetto di pignoramento, riportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, successivamente, la stima del cespite, considerando la superficie commerciale complessiva (superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerando queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare ed il 25% delle superfici scoperte) e determinando i valori economici adottando il metodo sintetico comparativo di stima che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni bene gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, se occupato o meno, ecc... Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, di prezzo noto e appartenenti alla stessa tipologia, sia immobiliare che edilizia di quello da valutare, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nelle stesse zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si giunge al seguente valore venale unitario.

Nello specifico:

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 4 e 5, sito in via Liguria n. 41 e 39, presenta una superficie commerciale pari a:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	185,20	100%	185,20
Terrazze	40,40	25%	10,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			195,30

Il fabbricato è stato costruito in muratura portante e si dispone su tre livelli, di cui due fuori terra ed un livello seminterrato, collegati da due diverse scale interne.

Dal civico n. 41 [Foto-02] si accede all'immobile attraverso l'ingresso. Da esso, a sinistra si accede alla stanza da pranzo [Foto-03] e, quindi, alla cucina [Foto-04] oltre che ad un bagno [Foto-05]; a destra si accede ad un soggiorno [Foto-06] e, a seguire, alla camera da letto [Foto-07] la quale, da un lato, attraverso un disimpegno posto nel sottoscala, si collega alla cucina precedentemente citata, dall'altro lato si accede ad un terrazzino [Foto-08]; frontalmente si hanno due scale, una d'accesso al piano seminterrato [Foto-09] e l'altra d'accesso al piano primo [Foto-10]. Salendo al piano primo, si accede, a destra ad una stanza adibita a camera da letto [Foto-11], a sinistra, ad un bagno [Foto-12] allo stato rustico, un piccolo stanzino [Foto-13] ed a un soggiorno [Foto-14]. Al piano si ha la terrazza [Foto-15]. Attraverso l'altra scala, si giunge al piano seminterrato, dove si ha un ambiente adibito a pranzo [Foto-16] ed un altro ambiente adibito a cucina [Foto-17] con forno a legna, oltre che ad un ripostiglio [Foto-18]. Dalla cucina si accede ad un ulteriore ripostiglio realizzato con struttura precaria [Foto-19].

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche non di pregio e mediocre è lo stato manutentivo in cui si trova.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso ai piani è consentito dai soli corpi scala.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio. Alcuni presentano doppi infissi in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. Discrete sono le loro condizioni.

Modesti sono i rivestimenti e le rifiniture in generale.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianti di riscaldamento e di raffrescamento ma di sola produzione di ACS.

Per tale immobile, si ritiene di poter trovare il più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ : € 350,00

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore stimato è pari a: € 350,00 x mq 195,30= € 68.355,00.

Per quanto sopra esposto, nella presente valutazione si procede alla decurtazione del valore risultante dai costi relativi alla seconda soluzione proposta, stimati, in via presuntiva e di massima, per un importo pari a € 15.000,00.

Pertanto,

Valore immobile stimato	€ 68.355,00
Decurtazione	- € 15.000,00
	€ 53.355,00

Procedendo, inoltre, al previsto 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 non riscontrati, si giunge ad un valore dell'immobile oggetto di stima pari a:

Valore immobile	€ 53.355,00
Decurtazione del 15%	- € 8.003,25
	€ 45.351,75

- 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'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 4 e 5, sito in via Liguria n. 41 e 39, presenta un valore finale pari a, in cifra tonda:

VALORE IMMOBILE da porre a base d'asta € 45.400,00

(euro quarantacinquemilaquattrocento / 00)

- 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)"*

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta comodamente divisibile sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista economico.

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

La documentazione fotografica viene allegata al corpo della presente relazione.

6. CONCLUSIONI

A conclusione dell'esame del caso in oggetto ed in relazione ai quesiti posti dal G.E. si può asserire sinteticamente che:

L'immobile oggetto di stima è sito in via Liguria n. 41 e 39 a Modica (RG) e censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Foglio 45 Particella 508 Subalterno 4 e 5.

L'immobile risulta di proprietà dei debitori esecutati.

Alla luce delle valutazioni effettuate, il valore finale del bene immobile da porre a base d'asta, è pari a:

€ 45.400,00 (euro quarantacinquemilaquattrocento / 00)

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO: Dalla Foto-01 alla Foto-19;
- ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Visura storica catastale 45-508-5;
- ALLEGATO 03: Planimetria catastale 45-508-5;
- ALLEGATO 04: Visura storica catastale 45-508-4;
- ALLEGATO 05: Planimetria catastale 45-508-4;
- ALLEGATO 06: Atto di Compravendita;
- ALLEGATO 07: Estratto atto di matrimonio;
- ALLEGATO 08: Planimetria in scala 1:100;
- ALLEGATO 09: Ispezione ipotecaria 45-508-4;
- ALLEGATO 10: Ispezione ipotecaria 45-508-5;
- ALLEGATO 11: Nota 4821/611;
- ALLEGATO 12: Nota 20552/14087;
- ALLEGATO 13: Autorizzazione edilizia;
- ALLEGATO 14: Autorizzazione abitabilità;
- ALLEGATO 15: Grafici presenti nel fascicolo dell'autorizzazione edilizia;
- ALLEGATO 16: Riscontro ufficio urbanistica;
- ALLEGATO 17: Planimetria con difformità.

Ragusa, li 26/02/2024

Il Tecnico
Dott. Ing. Giovanni Battaglia
(F.to digitalmente)

7. ALLEGATI

