

1. PREMESSA

Lo scrivente Geom. Emanuele Moltisanti, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Ragusa, al n. 1348, è stato nominato esperto, Ragusa, promosso da _____, in data 06/09/2021, in sostituzione del C.T.U. precedentemente nominato, che ha rifiutato l'incarico.

L'incarico conferito all'esperto consiste in:

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 ipocatastale (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 $\frac{1}{2}$ 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 giustifichino 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



interventuti; si avvisino altresì i debitori esegutati 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).

2. ELENCO DEI BENI PIGNORATI

Esaminata la documentazione in atti si evince che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Appartamento quota 1000/1000, di proprietà , in regime

di separazione dei beni, censito al N.C.E.U. di Modica, prov. di Ragusa al Fg. 99, part. 2157, sub.38, piano quarto e piano quinto, via Sacro Cuore (traversa), cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 €;

- Garage quota 1000/1000, di proprietà in regime di

separazione dei beni, censito al N.C.E.U. di Modica, prov. di Ragusa al Fg. 99, part. 2157, sub.15, piano primo sotto strada, via Sacro Cuore (traversa), cat. C/6, classe

8, consistenza 16,00 mq, rendita 36,36 €;

Entrambe le unità immobiliari, appartamento e garage, facenti parte dello stesso edificio, sono di proprietà del debitore per la quota di 1000/1000, in regime di separazione dei beni, e possono essere considerati lotto unico.

I dati risultanti da atto di pignoramento e relazione notarile, relativi al suddetto immobile, costituito da n. 2 u.i.u., risultano corretti.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI IN PROCEDIMENTO

3.1. LOTTO UNICO, immobile costituito da n. 2 u.i.u., appartamento e garage, entrambi di proprietà del debitore in regime di separazione dei beni, quota 1000/1000.

3.1.1. Verifica della proprietà e regime patrimoniale

L'immobile trascritto nell'atto di pignoramento come da visura ipotecaria e relazione notarile, risulta di proprietà:

per la quota di
1000/1000 su entrambe le u.i.u., in regime di separazione dei beni;

Dall'atto di pignoramento trascritto in Conservatoria il 24/06/2021, ad oggi, non si segnalano ulteriori trascrizioni e/o variazioni.

3.1.2. Accertamento della provenienza del bene

Entrambe le u.i.u. risultano pervenute al debitore per atto di compravendita da

3.1.3. Accertamento della regolarità catastale

Le u.i.u. site nel Comune di Modica risultano censite al N.C.E.U.. I dati di



classamento sembrano corretti, ma esaminando la planimetria catastale, essa non risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per le seguenti difformità:

- Chiusura di una parte, contrassegnata in planimetria, al piano quarto, con struttura in legno e vetro, e apertura porta di comunicazione con la vicina cucina;
- Vani abitabili al piano quinto sottotetto;

3.1.4. Accertamento presenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ultimo ventennio preso in esame.

- Iscrizione n. 14992/2169 del 19/06/2006, ipoteca volontaria a garanzia di
- Iscrizione n. 6333/1001 del 06/05/2013, ipoteca giudiziale nascente da

- Iscrizione n. 11169/1773 del 07/08/2013, ipoteca giudiziale nascente da
- Atto di pignoramento immobili del 01/06/2021, rep. 1207 del Tribunale di Ragusa in favore di

3.1.5. Destinazione urbanistica

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale, riguardo l'u.i.u., appartamento, sito al piano quarto e locale di sgombero, magazzino, piano quinto; destinazione d'uso garage, riguardo l'u.i.u. sita al piano seminterrato dello stesso edificio, come

si evince dalla documentazione catastale e urbanistica acquisita.

3.1.6. Accertamento regolarità urbanistica-edilizia

Da ricerca presso uffici competenti, settore urbanistica del Comune di Modica, è stato possibile acquisire la seguente documentazione edilizia che accerta la regolarità urbanistica dell'immobile in quanto esso fa parte di un edificio in possesso di:

- Conc. Edilizia n. 427 del 05/08/2005 relativa alla costruzione dell'intero edificio;
- Conc. Edilizia n. 45 del 19/02/2009 relativa al completamento dei lavori e variante in corso d'opera, dell'intero edificio;
- Certificato di abitabilità/agibilità complessivo n.89/2010, relativo all'intero edificio;

Esaminando gli elaborati grafici, relativamente all'appartamento, sub.38, costituito da piano quarto e piano quinto, oggetto di procedimento, si rileva che lo stato di progetto non coincide con lo stato dei luoghi rilevato, per le difformità rilevate già nel confronto con la planimetria catastale, ovvero:

- 1) Chiusura di una parte, contrassegnata in planimetria, al piano quarto, con struttura in legno e vetro, e apertura porta di comunicazione con la vicina cucina. *Tale difformità risulta sanabile previa autorizzazione condominiale in quanto riconducibile a opere in struttura precaria, tettoie, ai sensi dell'art.20 comma 5 L.R. 4/2003 e s.m.i. e comporta la redazione di una pratica edilizia e versamento di oneri strutture precarie. La regolarizzazione viene stimata in complessivi 2.500,00 €;*
- 2) Vani abitabili al piano quinto sottotetto. *Tale difformità risulta sanabile anch'essa, in quanto il recupero abitativo dei sottotetti è permesso ai sensi della L. R. 4 del 03/03/2003 e s.m.i. previo versamento a favore del Comune di una quota relativa al costo di costruzione e di una quota pari al 10%*



dell'incremento di valore dell'immobile. A condizione che siano rispettate le normative igienico/sanitarie sull'aerazione e illuminazione naturale dei locali e altezza ponderata non inferiore a 2,00m, considerato che il recupero abitativo è già stato realizzato, gli importi dovuti al Comune risultano pertanto raddoppiati, la regolarizzazione viene stimata in circa 10.000,00 € complessivi.

3.1.7. Accertamento della disponibilità del bene

L'immobile attualmente è in piena disponibilità del debitore, essendo occupato personalmente e quindi residenza dello stesso.

3.1.8. Descrizione del bene

Caratteristiche intrinseche:

Entrambe le unità immobiliari fanno parte di un edificio condominiale costituito da piano terra destinato a locale commerciale; piani primo, secondo, terzo, quarto, destinati a civile abitazione con n.2 appartamenti a piano. Il piano quarto ha i locali sottotetto, al piano quinto, di esclusiva pertinenza accessibili internamente da quest'ultimo, mediante una scala interna.

Il piano seminterrato è interamente destinato a garage singoli, raggiungibili da una corsia di transito accessibile da una scivola esterna di ingresso, oltre che dal vano scala condominiale.

L'accesso si ha dalla pubblica via, attraverso un vano scala comune, munito di ascensore, che permette di raggiungere tutti i piani.

La copertura dell'edificio è a tetto a falde inclinate, con tegole, secondo le tradizioni locali.

L'appartamento, oggetto di procedimento, è destinato a civile abitazione, ed è sito al piano quarto, con locale sottotetto pertinenziali al piano quinto, direttamente accessibili dall'appartamento sottostante. E' costituito da un ampio

ingresso/soggiorno, cucina, lavanderia, due stanze da letto, bagno, ripostiglio.

Ha affaccio diretto su via Sacro Cuore (traversa), mediante un'ampia terrazza accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina e dalle stanze da letto. Tutte le stanze dispongono di sufficiente aerazione e illuminazione naturale, essendo dotate di ampie superfici vetrate. L'altezza interna è di 2,70m.

Tutte le pareti sono perfettamente rifinite con intonaco decorativo per interni. I servizi e la cucina inoltre presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza maggiore di 1,80m. Il pavimento interno è in legno parquet di buona qualità.

Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro camera persiana esterna. Le rifiniture dell'involucro esterno sono in intonaco tradizionale colorato per esterni.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia alimentata a gas metano del tipo murale, installata all'esterno, accessibile dalla terrazza, che oltre alla fornitura di acqua calda sanitaria, alimenta un impianto di riscaldamento a pavimento.

L'immobile essendo abitato attualmente direttamente dai debitori, in quanto eletto a propria residenza, si presenta rifinito in tutte le sue parti e in perfetto stato di manutenzione. Le rifiniture sono buone, di poco superiori alla media degli immobili simili.

Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità, come si evince dal Certificato di agibilità acquisito.

Il piano quinto pertinenziale, sottotetto, è direttamente accessibile dal soggiorno del piano quarto sottostante, mediante una scala interna. E' costituito da due stanze, una lavanderia e un'ampia terrazza. Da progetto i locali dovrebbero essere destinati a



locali di sgombero, ripostigli, ma dal sopralluogo è emerso che sono utilizzati a vani abitabili. Da un primo esame presentano le caratteristiche igienico-sanitarie previste dalle normative edilizie vigenti per poter essere utilizzati a abitazione. Occorrerà comunque regolarizzare tale situazione sia urbanisticamente che catastalmente, come illustrato nel paragrafo precedente.

L'u.i.u. al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale, è rappresentata da un garage privato, provvisto di propria chiusura in ferro a serranda, sito al piano seminterrato dello stesso edificio, dove sono collocati tutti i garage che, nel caso di quello in oggetto è stato oggetto di compravendita insieme all'appartamento.

Trattandosi di un immobile la cui ultimazione è avvenuta nell'anno 2009, e il garage è al piano seminterrato dello stesso stabile, esso non necessariamente può essere considerato pertinenza dell'appartamento, non rientra tra i parcheggi obbligatori e non liberi, detti anche "parcheggi ponte", ovvero quelli rientranti negli standard previsti dall'art. 41-sexies, e non in eccedenza agli standard previsti, costruiti prima del 16-12-2005 (introduzione del secondo comma dell'art. 41-sexies l. 1150/1942); essi subiscono il vincolo di destinazione e il vincolo pertinenziale; diritto d'uso da attribuirsi obbligatoriamente al condomino e non è previsto il trasferimento separato, dall'u.i.u. destinata ad abitazione.

Il garage si presenta pavimentato e con pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura di colore bianco. L'accesso carrabile avviene attraverso una scivola, che dalla pubblica via permette, attraverso una corsia, di raggiungere tutti i garage singoli.

Caratteristiche estrinseche:

La zona dove è ubicato l'immobile è centrale di espansione dove sono collocati diversi edifici anche di nuova realizzazione. Sono presenti in zona diverse attività commerciali, essendo la stessa un polo commerciale di notevole importanza per la

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di un centro abitato, attività commerciali, servizi di prima necessità, quali supermercato, panificio, tabacchi, farmacia, scuole.

Essendo una zona, sebbene di poco, decentrata rispetto alla via Sacro Cuore principale, offre una serie di vantaggi dovuti ad una minore concentrazione di popolazione, ovvero possibilità di parcheggiare liberamente nella pubblica via antistante l'immobile, condizioni di traffico in generale più accettabili.

Non sono presenti attività che possono causare insalubrità dell'aria

3.1.9. Stima del bene

Considerato lo scopo della stima, lo scrivente ritiene di poter procedere alla stima dell'immobile, determinando il suo più probabile valore di mercato, attribuibile in una compravendita, applicando il metodo estimativo comparativo sintetico.

Tale metodo si basa sulla ricerca di immobili simili oggetto di recenti compravendite. Analizzando le superfici e il prezzo di vendita si determina il prezzo unitario al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma di:

- **superfici coperte calpestabili** (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili; 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti); 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari o locali condominiali interni; 100 % delle pareti esterne perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150

cm non vengono computati;

- **superfici scoperte** (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande, 15% giardini di appartamento e 10% ville e giardini;
- **pertinenze** (cantine, posti auto coperti e scoperti), il calcolo attiene a valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima le quote percentuali da usare sono: 25% cantina, 40-80% box, 25-50% posto auto coperto/scoperto; 80% mansarde rifinite; 60% locali interrati abitabili.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale calcolata è:

- 130,00mq, appartamento;
- 15,00mq, garage;

Avendo effettuato opportune ricerche di mercato, confrontate anche con la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, dell'Agenzia dell'entrate, ufficio del territorio; esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; per l'immobile in oggetto appare congruo un valore unitario di mercato pari a:

- 920,00 €/mq, per l'appartamento;
- 400,00 €/mq, per il garage;

Valori che saranno rapportati alla superficie commerciale, ipotizzando un probabile valore di mercato di:

- $920,00 \text{ €/mq} \times 130,00\text{mq} = 119.600,00 \text{ €}$, arrotondato a 120.000,00 € per l'appartamento; (centoventimila euro/00)
- $400,00 \text{ €/mq} \times 15,00\text{mq} = 6.000,00 \text{ €}$ per il garage; (seimila euro/00)

Valore che viene ridotto del 15%, come previsto dall'incarico conferito:

- Appartamento: 120.000,00 € - 15% = 102.000, 00 €; (centoduemila euro/00);
- Garage: 6.000,00 € - 15 € = 5.100,00 €; (cinquemilacento euro/00)

3.1.10. Verifica inadempienze condominiali

Trattandosi di u.i.u inserite in un edificio condominiale, è stato effettuato un controllo presso l'amministrazione condominiale al fine di rilevare eventuali inadempienze. Tale controllo ha dato esito negativo, in quanto non risultano ad oggi inadempienze condominiali da parte dei debitori;

3.1.11. Accertamento se il trasferimento del bene sia soggetto al pagamento dell'IVA

Secondo il D.L. 83/2012, convertito nella Legge n. 134/2012, il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

4. RIEPILOGO

LOTTO UNICO, immobile costituito da n. 2 u.i.u., appartamento e garage, entrambi di proprietà del debitore per la quota di 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Valore di mercato stimato:

- 120.000,00 € per l'appartamento; (centoventimila euro/00)
- 6.000,00 € per il garage; (seimila euro/00)

Valore di mercato stimato, ridotto del 15%, come previsto dall'incarico conferito:

- 102.000, 00 € per l'appartamento; (centoduemila euro/00);
- 5.100,00 € per il garage; (cinquemilacento euro/00)

Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale per difformità edilizie rilevate,

sanabili:

- 2.500,00 € + 10.000,00€ = 12.500,00 € (dodicimilacinquecento euro/00)

Tanto il sottoscritto riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a

disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni

Ragusa 26/09/2022

IL TECNICO

Geom. Emanuele Moltisanti

