

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 49/2022

LOTTO 1 – PERIZIA

**Piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del
condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115
civ.16/A, con relativo box di pertinenza**

**Esperto
Dott. Ing. Walter Ventura**

Sommario

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
DATI CATASTALI, CONFINI E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	6
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	7
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	7
TITOLO DI PROPRIETÀ, PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	7
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE.....	9
Operazioni preliminari: Metodologia di calcolo della superficie commerciale.....	9
Stima sintetica per il calcolo del valore	10
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA.....	11
CONCLUSIONI	11
SCHEDA DI SINTESI	12

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Walter Ventura, CTU presso il Tribunale di Ragusa, veniva nominato C.T.U. nella procedura di esecuzione immobiliare n°49/2022 R.G., promossa da xxxxx creditori procedenti, nei confronti xxxxxx.

Presa visione del sopraesteso mandato e prestato giuramento di rito in data 15/06/2022, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, ho provveduto a contattare il Custode Giudiziario della procedura, Avv. Pietro Sortino al fine di fissare la data dell'accesso ai luoghi.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono individuabili in tre macro-gruppi, privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, coincidenti con il numero dei lotti che ho costituito. In particolare:

- lotto 1: Piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115, civ.16/A;
- lotto 2: Quota di proprietà di 1/3 dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica in via Mercè n. 73;
- lotto 3: Quota di proprietà di 1/8 dei fabbricati siti a Modica in c.da Ufra, con circostante terreno di pertinenza.

Si provvedeva dunque a prendere contatti con il legale della debitrice esecutata, eseguendo il primo accesso ai luoghi in data 29/07/2022 presso il fabbricato sito a Modica in c.da Ufra.

Vista l'eccessiva consistenza del fabbricato da rilevare, è stato necessario effettuare un ulteriore accesso, in data 01/08/2022 e subito dopo le operazioni hanno avuto seguito presso l'appartamento sito a Modica in via Mercè n. 73 P. 1.

L'accesso presso l'appartamento sito a Modica sulla SS15 ed al relativo box di pertinenza è avvenuto solo in data 19/01/2023 a causa di un incidente automobilistico occorso al figlio della debitrice esecutata, che è rimasto in convalescenza presso l'immobile.

Durante i sopralluoghi è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico degli immobili, che si allegano entrambi alla presente relazione.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, le planimetrie catastali relative agli immobili in oggetto, anch'esse allegare alla perizia;
- a verificare i titoli di proprietà, la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- a verificare, mediante ispezioni ipotecarie del 09/02/2022, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, la regolarità urbanistica/edilizia degli immobili oggetto di stima.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima degli immobili pignorati.

La presente relazione riguarda il lotto 1, ovvero la piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115, civ.16/A, con relativo box di pertinenza.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al primo piano del "corpo A" del condominio sito a Modica, zona "Sorda", al Km. 339.800 della SS115, con accesso antistante la rotatoria.

Le coordinate geografiche nel sistema WGS 84 sono le seguenti: 36.835349 N, 14.774230 E.

Lo stabile, costituito da cinque piani fuori terra, presenta struttura portante in cemento armato ed è stato edificato nei primi anni 90' ma le parti comuni esterne si presentano in ottime condizioni, atteso che sul condominio sono in fase di completamento i lavori di efficientamento energetico eseguiti mediante il cd. Superbonu 110 %.

Detti lavori hanno riguardato l'installazione del cappotto termico alle pareti di tamponamento dell'edificio, la sostituzione degli infissi di tutti gli appartamenti e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento degli appartamenti che ne necessitavano.

I lavori in corso hanno riguardato anche l'installazione di corpi illuminanti nei balconi, la sostituzione delle ringhiere in alluminio e la pavimentazione dei balconi, compreso il balcone dell'appartamento oggetto di stima. Fa eccezione l'ampia pertinenza esterna lato Ovest dell'appartamento oggetto di stima, ove non si è intervenuti nel sostituire la pavimentazione, che causa vetustà si presenta danneggiata e fessurata in alcuni punti.

Anche il sistema di riscaldamento dell'appartamento oggetto di perizia, essendo di recente realizzazione, come dichiarato in fase di accesso ai luoghi dal figlio della debitrice eseguita, non è stato interessato da interventi di sostituzione o innovazione.

Tra gli interventi eseguiti nelle parti comuni vi è l'avvenuta realizzazione di canne fumarie condominiali per il convogliamento dei fumi in uscita dalle varie caldaie.

L'ingresso al vano scala condominiale avviene dal lato Est del palazzo, tramite portoncino in alluminio e vetro.

L'interno del vano scala è pavimentato con piastrelle di ceramica, presenta pareti tinteggiate di colore bianco e scala dotata di pedate rivestite in granito di colore grigio, con ringhiera e passamano in alluminio.

Dalla zona di ingresso al vano scala è possibile al piano interrato, ove sono presenti i box auto, oppure salire agli appartamenti, naturalmente tramite scala o ascensore.

I pianerottoli sono anch'essi rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'appartamento oggetto di perizia presenta una superficie commerciale di mq 154,00 ed una superficie utile di mq 123,50, i lati Est ed Ovest sono liberi, con i relativi vani che consentono di uscire ad Ovest su un'ampia pertinenza esterna scoperta, avente superficie di circa 91 mq mentre ad Est su un balcone della superficie di circa 14 mq.

Tramite porta di caposcala in legno si accede all'appartamento oggetto di perizia, all'interno di un ampio ed elegante ingresso/soggiorno, della superficie utile di circa 33 mq, dal quale, mediante una porta scorrevole, è possibile uscire sull'area di pertinenza scoperta lato Ovest oppure accedere alla cucina o alla zona notte.

La pertinenza scoperta risulta piastrellata e delimitata da parapetti in muratura aventi altezze diverse nei tre lati (più alto a confine con gli altri appartamenti e ad altezza busto in corrispondenza del lato della scivola di accesso ai posti auto del piano interrato). All'interno di detta pertinenza risultano installate la caldaia, delimitata da apposito armadietto, con canna fumaria condominiale installata a parete ed i motori esterni dei due climatizzatori a servizio del vano ingresso soggiorno e della camera da letto ubicata nell'angolo Ovest dell'appartamento.

La cucina è separata dal vano ingresso/soggiorno tramite una particolare porta scorrevole in vetro, presenta una superficie netta di circa 19 mq, con piano cottura sull'isola e risulta ampiamente aerilluminata tramite finestra e portafinestra con uscita sul balcone lato Est.

Dalla cucina è altresì possibile accedere ad un vano di appena 9 mq, anch'esso dotato di apertura con affaccio sul balcone.

La zona notte è costituita da un disimpegno della superficie netta di 7,80 mq circa, ubicato in posizione centrale, con due spazi ricavati per armadi a muro.

Da detto disimpegno nell'ordine è possibile accedere al bagno, alla camera da letto ubicata nell'angolo Ovest dell'appartamento, ad una seconda camera da letto ubicata nell'angolo Nord e ad un wc di servizio, adibito anche a lavanderia.

Il bagno presenta superficie utile di circa 7,70 mq ed è dotato di termoarredo, doccia, sanitari filo muro e due moderni lavabi con mobile. Le pareti del bagno sono rivestite in marmo a tutta altezza e l'aeroilluminazione è garantita a finestra con affaccio sulla pertinenza scoperta lato Ovest.

La camera da letto ubicata nell'angolo Ovest, della superficie di mq 18,10 mq, è dotata di climatizzatore, ampia cabina armadio (5,70 mq) e portafinestra che consente di uscire sulla pertinenza scoperta lato Ovest. La seconda camera da letto, ubicata nell'angolo Nord dell'appartamento, ha una superficie utile di 18,80 mq e presenta una portafinestra che consente di uscire sul balcone lato Est.

Il vano wc di servizio/lavanderia, infine, presenta una superficie utile di 4,20 mq ed è dotato di doccia, wc filo muro e lavatoio, con piastrellatura delle pareti a circa 2 m dal pavimento.

L'appartamento internamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di qualità, ricercate e certamente non da capitolato, il tutto derivante da un intervento di ristrutturazione operato sull'unità immobiliare nel 2018.

L'unico problema riscontrato consiste in alcune macchie di umidità esistenti sopra lo zoccolino della camera da letto lato NO e del corridoio, pareti a confine con il bagno, evidentemente dovute ad una perdita idrica dalla doccia, problema che il figlio della debitrice esecutata, presente in occasione dell'accesso ai luoghi, ha dichiarato comunque di aver già risolto.

L'unità immobiliare risulta controsoffittata con altezze utili diverse nei vari ambienti.

La pavimentazione dei vani è in gres porcellanato effetto parquet, ad eccezione del bagno, che presenta pavimentazione in marmo e del wc di servizio/lavanderia, che presenta pavimento rivestito con un'altra tipologia di pavimentazione. Le porte interne sono bianche, in legno stile moderno, anch'esse non di capitolato, quindi sostituite.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia a condensazione JunkersMod. Cerapurcompact da 24 Kw alimentata a GPL ed elementi radianti in alluminio, oltre a tre climatizzatori installati nel vano ingresso soggiorno e nelle due camere da letto.

E' presente l'impianto di illuminazione di emergenza ed un impianto di videosorveglianza nel vano ingresso-soggiorno.

Tutti gli infissi, recentemente sostituiti, sono in alluminio e vetro, a taglio termico con tapparelle in pvc.

Le spese condominiali dichiarate in fase di accesso ai luoghi ammontano a 86,00 € trimestrali.

La riserva idrica, sempre secondo quanto dichiarato, è costituita da un serbatoio in comune tra tutti i condomini, con singoli contatori volumetrici, oltre ad un serbatoio ad uso esclusivo, posto sulla copertura dell'edificio.

Il box di pertinenza dell'unità immobiliare presenta una superficie netta di 14 mq circa ed una superficie commerciale di 18 mq.

L'unità immobiliare è dotata di finestre alte a nastro, pavimentazione in quarzo e saracinesca metallica scorrevole lateralmente.

L'apertura del box è molto stretta e non può essere allargata per la presenza di un pilastro in corrispondenza del lato esterno della corsia condominiale. Non ritengo possibile l'accesso di una vettura di medie dimensioni.

L'unità immobiliare è all'atto del sopralluogo è risultata piena di mobili, tanto che non è stato possibile accedervi. E' stato possibile comunque eseguire un'ispezione dall'esterno, aprendo la saracinesca, rilevando normali condizioni di manutenzione e stato d'uso, compatibili con l'età della struttura.

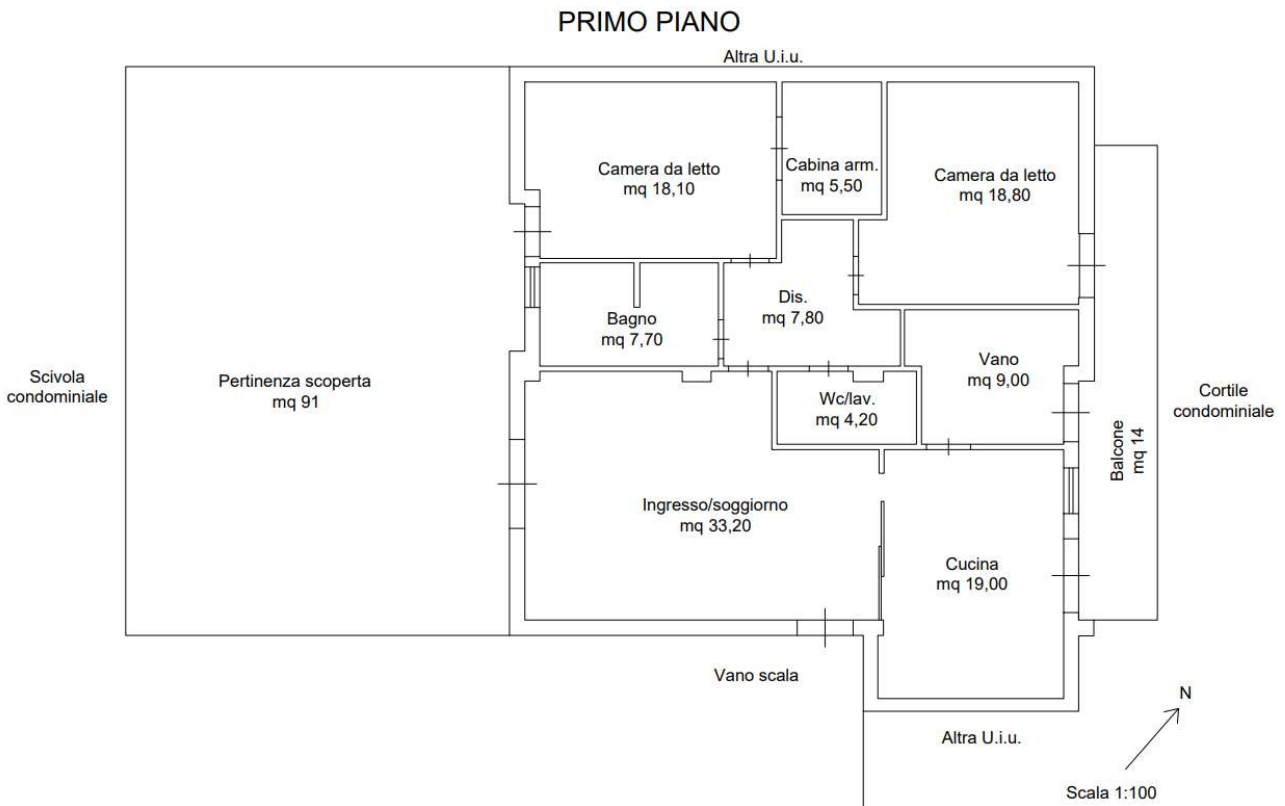
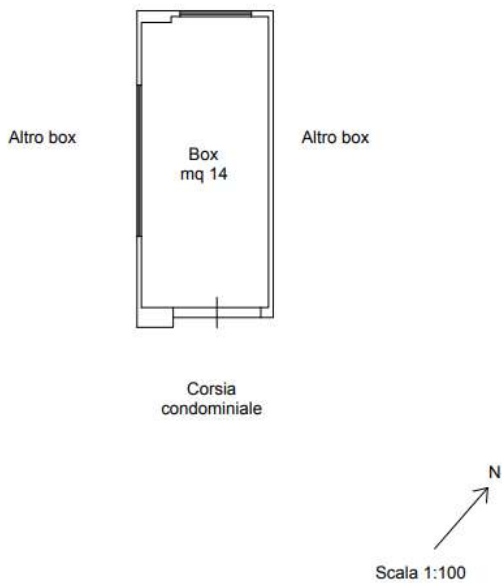


Fig. 1: Restituzione rilievo stato di fatto



DATI CATASTALI, CONFINI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'appartamento oggetto di perizia risulta censito al CEU Foglio 120 p.la 218 sub 3 in categoria catastale A/2 di classe 3 con consistenza di 7 vani e rendita catastale di 632,66 € e presenta i seguenti confini:

- a NO con appartamento facente parte di un altro "Corpo" dello stesso edificio, identificato con il sub 34, intestato a xxxxx;
- a Sud con il vano scala;
- a SE con appartamento identificato con il sub 5, intestato a xxxx;
- ai lati est ed ovest si affaccia sui piazzali condominiali.

Il box di pertinenza dell'appartamento risulta censito al CEU Foglio 120 p.la 218 sub 20, in categoria catastale C/6 di classe 8 con consistenza di 16 mq e rendita catastale di 36,66 € e confina con box identificato con il sub 21 intestato xxxx, con box identificato con il sub 19 intestato a xxxx e corsia di manovra comune.

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme alle due planimetrie catastali agli atti.

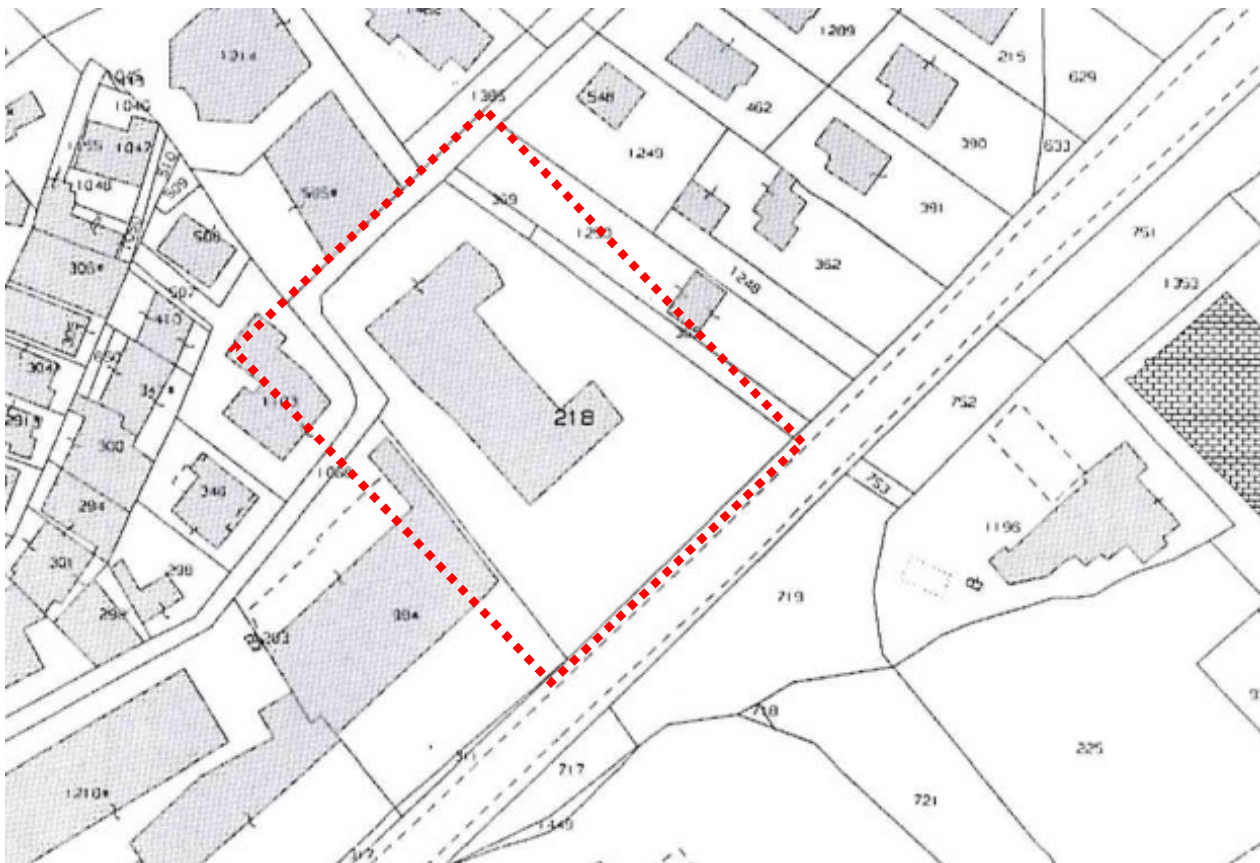


Fig. 2: Estratto di mappa catastale con individuazione del condominio

Il fabbricato, secondo la classificazione del PRG del Comune di Modica, ricade in zona B1, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano stesso.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'intero stabile di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento (appartamento e box) è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di Modica in data 6 aprile 1987, prot. 387/OR e successive varianti n. 165 del 13 luglio 1987 prot. 824/OR, n. 246 del 14 dicembre 1988 prot. 612/OR, n. 355 del 18 dicembre 1989 prot. 1176/OR, n. 480 del 23 dicembre 1991 prot. 1135/OR ed ulteriore Concessione Edilizia n. 33 del 29 gennaio 1993 prot. 104/OR.

L'edificio è stato dichiarato abitabile giusta autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Modica in data 31 luglio 1990 prot. n. 4478 ed agibile giusta autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Modica in data 4 marzo 1993 reg. al n. 17/93.

L'appartamento è stato oggetto dei lavori di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni, giusta CILA prot. 63483 del 16/11/2018 (pratica URBIX 2141/2018).

A seguito dei lavori di cui alla sopracitata CILA, per l'appartamento oggetto di perizia, in data 23/12/2019, è stata presentata attestazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), assunta al prot. 64112/2019 (pratica URBIX 3144/2019-B06).

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme ai disegni di cui ai titoli abilitativi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede unitamente al marito xxxxx, al figlio xxxxx ed alla moglie di quest'ultimo xxxx, come si evince dal certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza prodotto in fase di accesso ai luoghi dal sig. xxxxx.

Sentito l'amministratore del condominio, è emersa una massa debitoria, alla data di redazione della presente perizia, di €. 1.175,95 €, di cui 400,00 € per lavori in corso di esecuzione sulle parti comuni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'appartamento oggetto di perizia sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica sia in quanto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, questa non risulta caricata ma soprattutto perché grazie al recente intervento di efficientamento energetico realizzato a livello condominiale, la classe energetica dovrebbe aver ottenuto un miglioramento rispetto alla classe D riportata nell'atto di acquisto del 2016 a favore della debitrice esecutata.

Il costo stimato per redigere l'ape è di circa 500/600 € in quanto, oltre alla mera redazione, occorre individuare ed assistere un'Impresa installatrice affinché rediga il libretto di impianto, i rapporti di controlli ed assegni il codice catasto energetico.

TITOLO DI PROPRIETÀ, PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati dalla debitrice esecutata, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 24/05/2016 rep. 29554 a rogito del Notaio xxxx, trascritto il 10/06/2016 ai nn. 8029/5374 da potere di xxxxxxx.

Alla dante causa xxxx gli immobili oggetto di pignoramento erano pervenuti per atto del 3/10/1990 rep. 63941 a rogito del Notaio xxxx, reg. al n. 2688, trascritto il 23/10/1990 al Reg. Part. 11014 Reg. Gen. 13504.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 09/02/2023 è stato verificato che non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni oltre quelle già indicate nella relazione notarile.

Dall'elenco delle formalità richiesto risulta che sugli immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. pignoramento rep. 498/2022 del 05/03/2021 trascritto il 29/03/2022 al reg. part. 3837 reg. gen. 5149 a favore di lxxxx., contro la debitrice esecutata;
2. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 5918 del 07/12/2020 emesso dal Tribunale di Palermo, iscritto l'8/10/2021 al reg. part. 1479 reg. gen. 16646, a favore di xxxxx, contro la debitrice esecutata e contro xxxxx;
3. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 5918 del 07/12/2020 emesso dal Tribunale di Palermo, iscritto l'8/10/2021 al reg. part. 1478 reg. gen. 16646a favore di xxxx, contro la debitrice esecutata e contro xxxx;
4. rinnovazione pignoramento del 24/11/1994 rep. 14334 emesso dal Tribunale di Modica trascritta il 12/12/2014 al reg. part. 10254 reg. gen. 16785 a favore di xxxxx., contro xxxxx. In rettifica alla formalità del 15/12/1994 n. 14334/11276 pignoramento immobili
5. ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 05/10/1990 rep. 1569 in Notaio xxxx, iscritta il 24/09/2010 al reg. part. 4100 reg. gen. 17787a favore di xxxx contro xxxx;

Relativamente alle formalità 4 e 5, il creditore xxxx, ha dichiarato che a seguito di accordo raggiunto con la debitrice xxxx, il credito è stato integralmente soddisfatto, motivo per cui si ritiene che tali formalità possano essere cancellate.

Si segnala infine la trascrizione del 24/05/1993 reg. Part. 5401 Reg. Gen. 6725 relativa alla domanda giudiziale di accertamento simulazione atti.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto CTU, ha eseguito una stima sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato.

Si tratta di un metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Operazioni preliminari: Metodologia di calcolo della superficie commerciale

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno, mentre per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);

- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 154,00, così determinata:

- Superficie utile dei vani principali, comprensiva della quota del 100% delle superfici occupate dai muri interni e dai perimetrali esclusivi, oltre alla quota del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comunione con altre unità immobiliari → mq 138,00;
- Primi 25 mq di superfici balconate ponderata al 30% → mq 8,00;
- Restante superficie balconate (91,00 +14,00 – 25,00 = 80,00 mq) calcolata al 10% → mq 8,00;

La superficie commerciale del garage è, invece, pari a mq 18,00, determinata considerando la superficie netta ed il 50% della quota relativa alle tre pareti in comunione.

Stima sintetica per il calcolo del valore

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2022, primo semestre, Comune di Modica, desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione della Banca dati borsini immobiliari;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari autorizzati della compravendita.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto CTU secondo la metodologia descritta, per l'appartamento di cui trattasi, considerato lo stato d'uso e manutenzione delle parti private e di quelle comuni, nonché le ottime finiture, è possibile definire un valore unitario al mq di superficie commerciale di 1.000,00 €/mq.

Per il box pertinenziale, invece, va applicato un valore unitario che tenga conto della penalizzazione dovuta all'impossibilità di accesso ad una vettura dalle medie dimensioni, valore definito in €. 330,00.

Il più probabile valore venale è stato quindi definito in un importo arrotondato di **€ 160.000,00**, moltiplicando i valori unitari delle unità immobiliari per la loro superficie commerciale, per come segue:

$$V_{app} = V_u \times C \times S_{comm} = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 154,00 \text{ mq} = \text{€ } 154.000,000$$

$$V_{box} = V_u \times C \times S_{comm} = 330,00 \text{ €/mq} \times 18,00 \text{ mq} = \text{€ } 5.940,00, \text{ che si arrotonda a } 6.000,00 \text{ €}$$

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

Non vi sono motivi per costituire lotti separati né ragionare su una possibile divisione dell'immobile.

Di conseguenza la piena proprietà delle due unità immobiliare va venduta come lotto 1 dal **valore a base d'asta di 136.000,00 €**, già al netto della percentuale del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Rilievo Fotografico;
- Rilievo stato di fatto;
- Documentazione Catastale;
- Elenco formalità;
- Titolo di proprietà.

Con osservanza

Ragusa, lì13/02/2023

F.to il CTU

Dott. Ing. Walter Ventura

SCHEDA DI SINTESI

SCHEDA DI SINTESI LOTTO	
E.I. 49/2022 Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Avv. Pietro Sortino Esperto estimatore: Ing. Walter Ventura	
Diritto	Piena proprietà
Lotto	Lotto 1 costituito dalla pienaproprietà di un appartamento e del box pertinenziale
Ubicazione	Modica al Km. 339.800 della SS115 civ.16/A
Titolarità	giusto atto del 24/05/2016 rep. 29554 a rogito del Notaio xxx, trascritto il 10/06/2016 ai nn. 8029/5374
Provenienza ventennale	Atto del 3/10/1990 rep. 63941 a rogito del Notaio xxxx, reg. al n. 2688, trascritto il 23/10/1990 al Reg. Part. 11014 Reg. Gen. 13504
Dati Catastali	CEU Foglio 120 p.lla 218 sub 3 e sub 20
Occupazione	Gli immobili sono occupati dalla debitrice eseguita, dal figlio e della moglie di quest'ultimo, tutti residenti presso l'appartamento di cui trattasi.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di Modica in data 6 aprile 1987, prot. 387/OR e successive varianti
Agibilità/Abitabilità	Abitabilità del 31 luglio 1990 prot. n. 4478 ed agibilità del 4 marzo 1993 reg. al n. 17/93
Irregolarità e Abusi	Nessuno
Immobile insanabile	Non applicabile
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	€. 160.000,00
Valore al netto di spese per regolarizzazioni	Non applicabile
Valore di Vendita Forzata	€. 136.000,00
Vendibilità e motivo	Trattandosi di un appartamento con relativo box, la vendita deve avvenire come lotto singolo
Vincoli	Nessuno
Edilizia agevolata	Non applicabile
Oneri	Massa debitoria di 1.175,95 € nei confronti del condominio
APE	Da redigere prima della vendita
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p style="text-align: center;">Iscrizioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 5918 del 07/12/2020 emesso dal Tribunale di Palermo, iscritto l'8/10/2021 al reg. part. 1479 reg. gen. 16646, a favore di xxxx, contro la debitrice eseguita e contro xxxx; • ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 5918 del 07/12/2020 emesso dal Tribunale di Palermo, iscritto l'8/10/2021 al reg. part. 1478 reg. gen. 16646 a favore di xxxxxx., contro la debitrice eseguita e contro xxxxx; • ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a

	garanzia di mutuo del 05/10/1990 rep. 1569 in Notaio xxxx, iscritta il 24/09/2010 al reg. part. 4100 reg. gen. 17787a favore di xxxx contro xxxx;
	Trascrizioni
	<ul style="list-style-type: none">• pignoramento rep. 498/2022 del 05/03/2021 trascritto il 29/03/2022 al reg. part. 3837 reg. gen. 5149 a favore di xxxxx., contro la debitrice esecutata;• rinnovazione pignoramento del 24/11/1994 rep. 14334 emesso dal Tribunale di Modica trascritta il 12/12/2014 al reg. part. 10254 reg. gen. 16785a favore di xxxx, contro xxx. In rettifica alla formalità del 15/12/1994 n. 14334/11276 pignoramento immobili

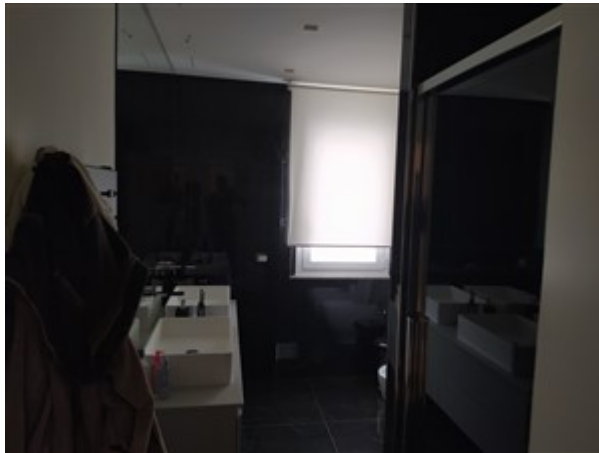
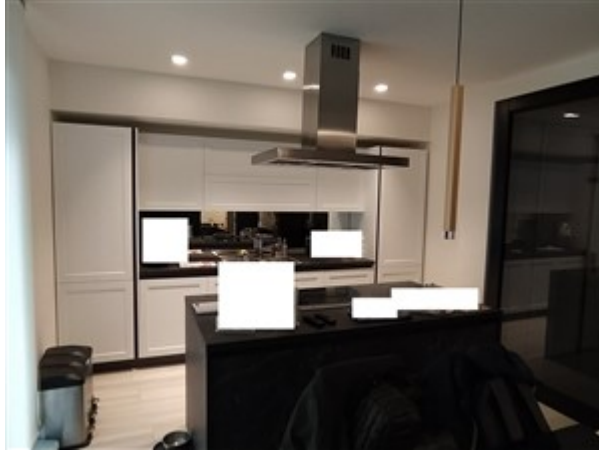
PERIZIA LOTTO 1

Piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115 civ.16/A, con relativo box di pertinenza

<p>Foto esterno</p>	
<p>Foto interni fabbricato</p>	

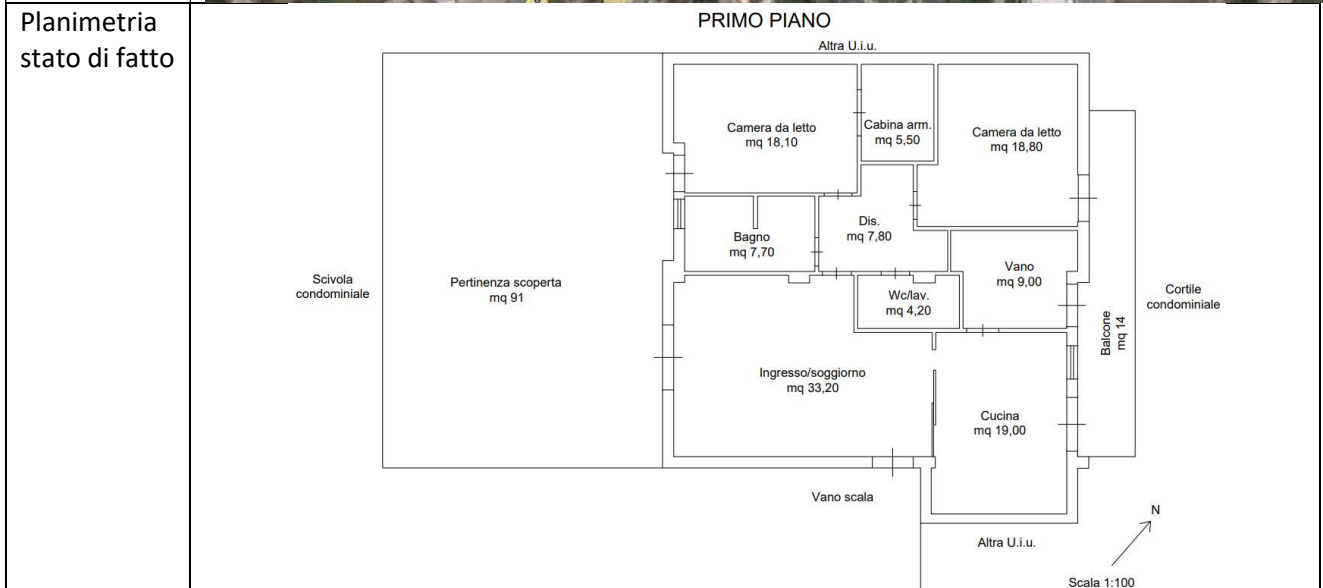
PERIZIA LOTTO 1

Piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115 civ.16/A, con relativo box di pertinenza



PERIZIA LOTTO 1

Piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115 civ.16/A, con relativo box di pertinenza



PERIZIA LOTTO 1

Piena proprietà dell'appartamento P1 facente parte del condominio sito a Modica al Km. 339.800 della SS115 civ.16/A, con relativo box di pertinenza

