

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 49/2022

LOTTO 3 - PERIZIA

Quota di proprietà di 1/8 di un blocco di fabbricati a due piani fuori terra ad uso promiscuo e terreno retrostante ubicati a Modica in c.da Ufra

Esperto
Dott. Ing. Walter Ventura

Sommario

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
DATI CATASTALI E CONFINI	9
DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI	12
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	12
TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	14
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE.....	16
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA.....	17
CONCLUSIONI	18
SCHEDA DI SINTESI	19

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 xxxxxxx.

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 marco-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 (o Gufra).

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 allegate alla perizia;
- a verificare i titoli di proprietà, la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la 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 3, ovvero la quota di proprietà di 1/8 dei fabbricati siti a Modica in c.da Ufra, con circostante terreno di pertinenza.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati a Modica in c.da Ufra (o Gufra-Catanzaro o via S.Giuliano Macallè), alle seguenti coordinate geografiche nel sistema WGS84: 36.859281 N, 14.772998 E.

Si tratta di diverse unità immobiliari facenti parte di due corpi di fabbrica in aderenza tra loro, che a loro volta costituiscono un unico blocco fronte strada, dalla forma rettangolare, avente dimensioni complessive in pianta di 54,00 m x 14,00 m, dotato di pertinenza esterna fronte strada e terreno retrostante.

Per ognuno dei due corpi di fabbrica sono presenti unità immobiliari al piano seminterrato ed unità immobiliari al piano rialzato, queste ultime accessibili attraverso due rampe che si dipartono dal piano della strada pubblica fino alla quota dei piani rialzati.

Si precisa sin d'ora che per i fabbricati in questione non è agevole comparare stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di cui ai condoni edilizi presentati, in quanto a causa di modifiche effettuate negli anni, si è in presenza di tre situazioni tutte differenti tra loro. Di conseguenza la descrizione delle unità immobiliari seguente è relativa allo stato fatto ed alla destinazione d'uso rilevati in sede di sopralluogo e non fa riferimento alla suddivisione catastale o alla destinazione di cui alle pratiche di condono.

L'immagine seguente mostra la divisione delle unità immobiliari nei due citati corpi di fabbrica.



Fig. 1: Rilievo generale degli immobili ed individuazione dei due corpi di fabbrica

Al piano seminterrato si individuano tre unità immobiliari, ovvero un locale artigianale adibito a carrozzeria e due locali ad uso deposito, tutti con accesso dall'antistante area di pertinenza esterna fronte strada.

PIANO SEMINTERRATO

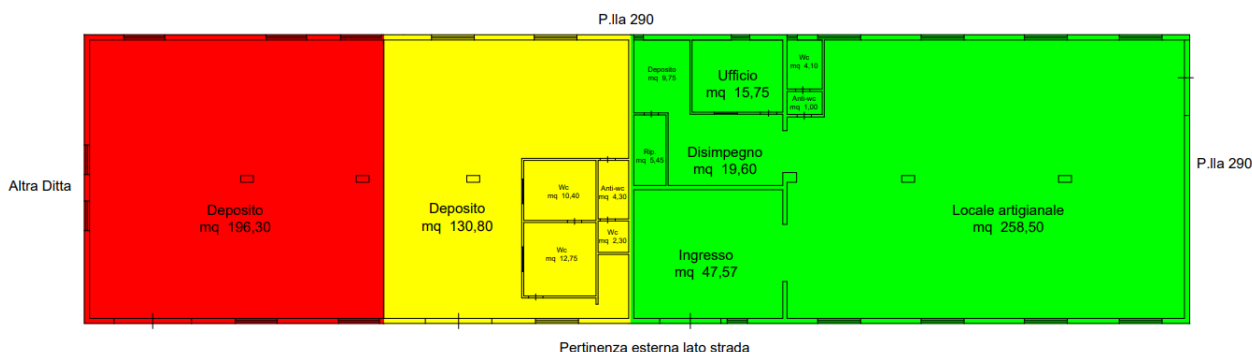


Fig. 2: Rilievo generale del piano seminterrato ed individuazione delle tre unità immobiliari

Il locale artigianale al piano seminterrato adibito a carrozzeria si compone di:

- un vano ingresso lato strada, avente superficie utile di 47,57 mq;
- un ampio ambiente costituente il vero e proprio locale artigianale, avente una superficie utile di mq 258,50 (19,20 m x 13,60 m), dotato anche di un secondo accesso laterale dalla p.Illa 290;
- il blocco servizi costituito da un vano wc ed un vano anti-wc, aventi superfici utili rispettivamente di 4,10 mq e 1,00 m;
- un blocco accessori posto sul retro, costituito da un ambiente avente funzione di disimpegno, della superficie netta di circa 19,60, dal quale è possibile accedere ad un vano ufficio della superficie netta di mq 15,75 e ad un angolo deposito della superficie utile di 9,75 mq, quest'ultimo a sua volta comunicante con un ripostiglio di circa 5,45 mq.

PIANO SEMINTERRATO

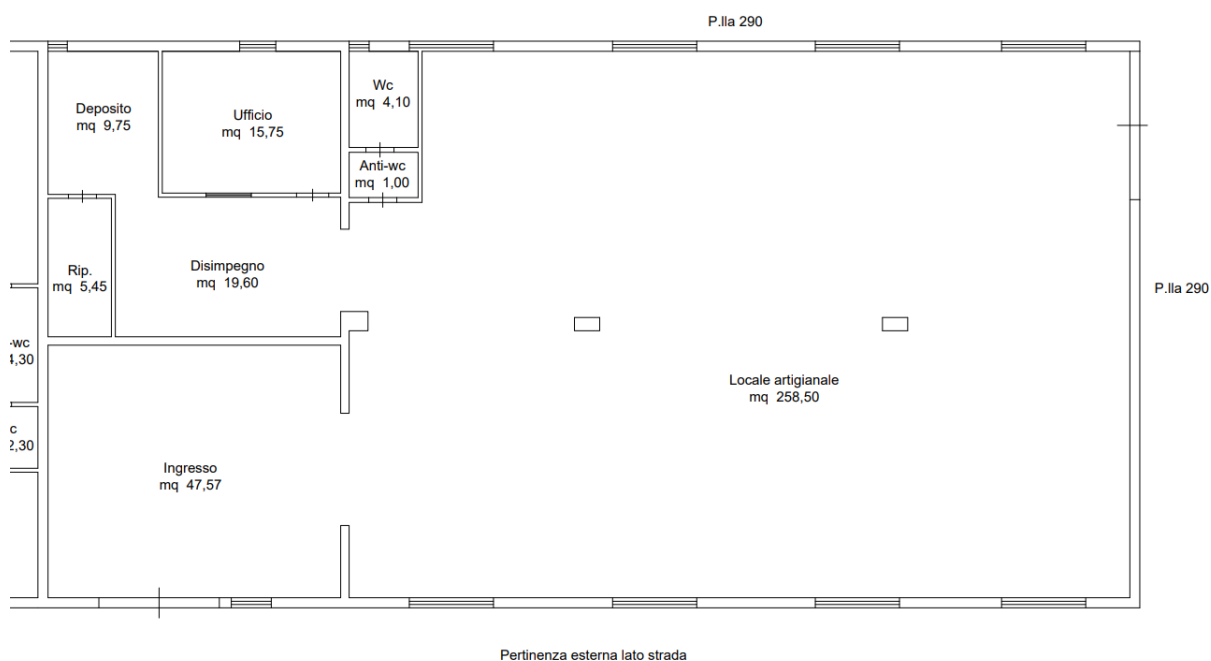


Fig. 3: Rilievo del locale artigianale al piano seminterrato di cui al corpo di fabbrica lato dx

I due locali ad uso deposito presentano superficie utile di 130,80 mq (quello a dx) e 196,30 mq (quello a sx) e risultano separati tramite parete in cartongesso.

Il deposito lato sx si presenta come un unico ambiente mentre quello lato dx presenta al suo interno un blocco tramezzato con pareti in cartongesso, costituito da due vani della superficie utile di 10,40 mq e 12,75 mq oltre ad un wc della superficie netta di 2,30 mq e un anti-wc della superficie di 4,30 mq.

PIANO SEMINTERRATO



Fig. 4: Rilievo dei due depositi al piano seminterrato di cui al corpo di fabbrica lato sx

Le rampe a servizio dei due corpi di fabbrica, dipartendosi dal piano strada, conducono al piano rialzato ed in particolare ad altrettanti disimpegni scoperti, uno per ogni corpo di fabbrica, dai quali è possibile accedere rispettivamente a tre unità immobiliari.

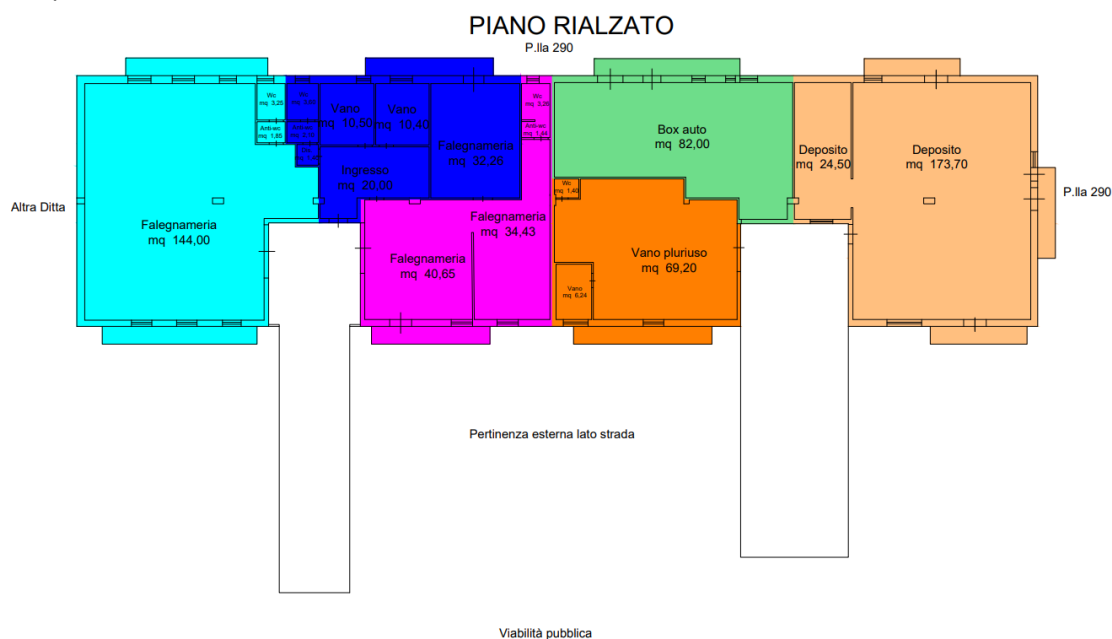


Fig. 5: Rilievo generale del piano rialzato ed individuazione delle 3 unità immobiliari per ogni corpo di fabbrica

Le tre unità immobiliari ubicate al di sopra del locale artigianale adibito a carrozzeria, quindi in corrispondenza del corpo di fabbrica lato dx sono:

- un deposito costituito da un vano principale avente superficie utile di 173,70 mq ed un vano secondario della superficie netta di circa 24,50 mq;
- un unico vano utilizzato come box auto, avente superficie utile di 82,00 mq circa;
- un vano pluriuso, probabilmente utilizzato per attività ricreative o di circolo, della superficie netta di mq 69,20, oltre ad un vano più piccolo della superficie utile di 6,24 mq ed un wc di circa 1,40 mq.



Fig. 6: Rilievo delle tre unità immobiliari al piano rialzato di cui al corpo di fabbrica lato dx (sopra carrozzeria)

Le tre unità immobiliari ubicate al di sopra dei due locali depositi, quindi in corrispondenza del corpo di fabbrica lato sx sono:

- una locale artigianale adibito a falegnameria, avente superficie utile di mq 144,00, oltre blocco servizi igienici costituito da un wc della superficie di circa 3,25 mq ed un anti-wc di circa 1,85 mq;
- un ambiente tramezzato mediante muri in laterizio, con una distribuzione dei vani compatibile con quella di un ufficio, costituito da un vano ingresso della superficie netta di mq 20,00, due vani aventi superfici utili di 10,40 mq e 10,50 mq, oltre ad un disimpegno che consente di accedere al blocco servizi igienici composto da anti-wc della superficie di 2,10 mq e wc della superficie di 3,60 mq;
- un secondo locale artigianale anch'esso utilizzato come falegnameria, costituito da tre vani aventi rispettivamente superficie di 40,65 mq, 34,43 mq e 32,26 mq oltre wc di circa 3,26 mq ed anti-wc di 1,44 mq.

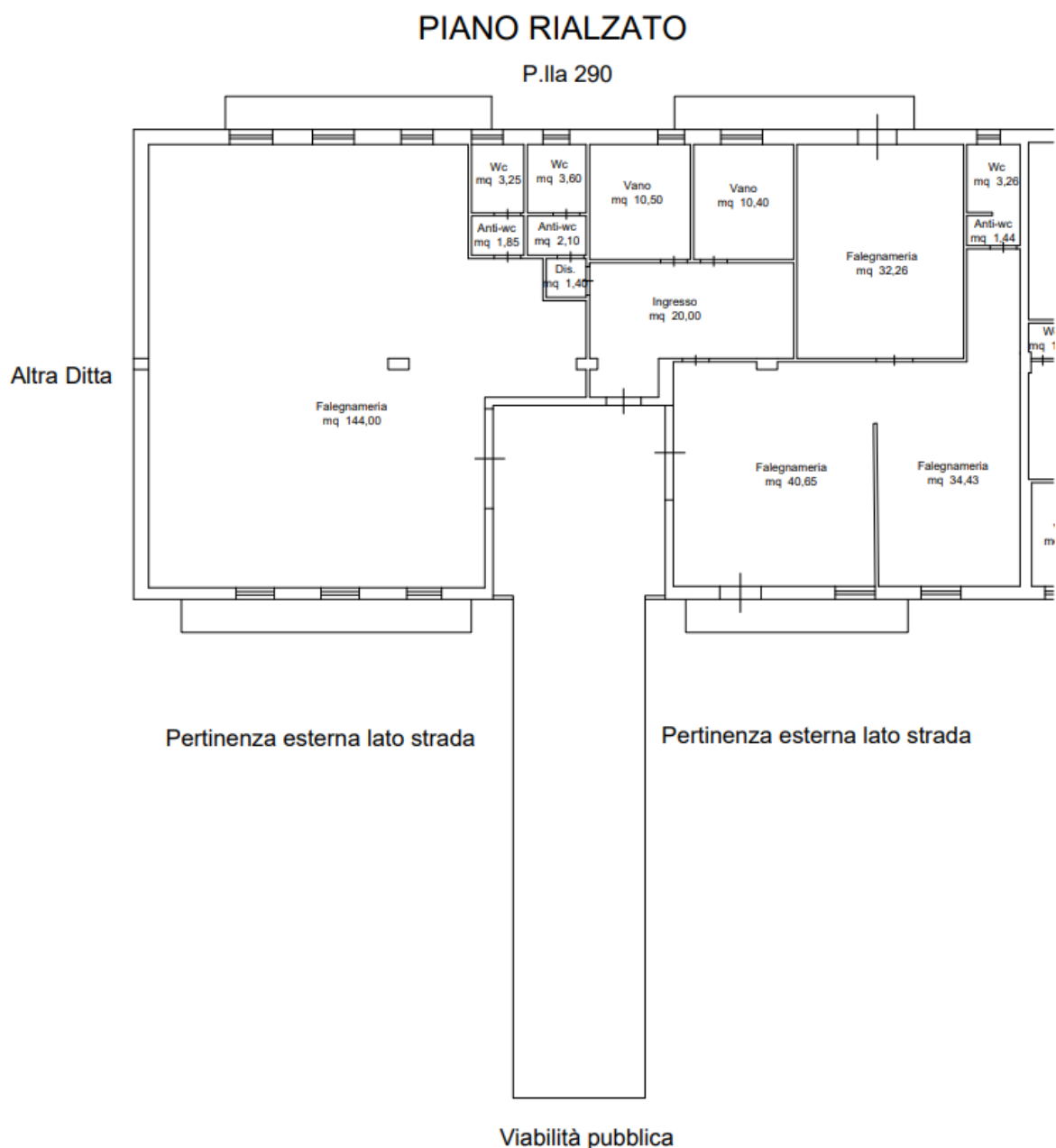


Fig. 7: Rilievo delle tre unità immobiliari al piano rialzato di cui al corpo di fabbrica lato sx (sopra i locali depositi)

Sul retro rispetto ai fabbricati è presente il terreno di pertinenza scosceso ed incolto mentre a lato della carrozzeria (N-E) parte di detto terreno è stato cementato ed utilizzato come area di sosta delle auto ricoverate, per una superficie di 635 mq circa.

Nel tratto iniziale del terreno, alle spalle del corpo di fabbrica lato sx, sono presenti i ruderi di un vecchio fabbricato parzialmente demolito.

La costruzione presenta struttura portante mista, costituita da travi e pilastri in c.a. e muratura in blocchi di calcare tenero da 25 cm, con solai in laterocemento e copertura quasi interamente piana ed a falda solo limitatamente ad alcune porzioni.

L'aspetto estetico del fabbricato non è per nulla gradevole, costituendo un detrattore nel paesaggio della campagna modicana.

Per tutte le unità immobiliari sopra elencate è possibile operare, indistintamente, le medesime valutazioni in termini di finiture e stato di manutenzione.

Il livello di finiture è oltremodo scadente e in alcuni casi queste sono anche assenti, laddove mancano massetti, pavimenti ed intonaci esterni ed interni. Inoltre lo stato di manutenzione è mediocre o molto basso.

In alcune porzioni degli immobili sono presenti, a livello dell'intradosso del solaio, evidenti macchie di umidità, per infiltrazioni di acque meteoriche e scarso isolamento del solaio di copertura.

Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati ma molte aperture risultano chiuse e tamponate mentre altre presentano gli infissi danneggiati ed aperti, esponendo localmente gli ambienti interni alle intemperie ed all'ingresso di roditori e volatili.

Gli infissi esistenti sono costituiti da materiali diversi tra loro (legno, alluminio, pvc e ferro) mentre le porte interne, quando presenti, sono in legno di tipo economico.

I balconi sui quali si affacciano le aperture che sono state tamponate sono privi di ringhiere mentre le ringhiere esistenti sono corrose dalla ruggine e risultano quindi da sostituire in quanto non sicure.

Gli impianti, molti di essi fuori traccia, sono tutti da adeguare alle vigenti normative, compresi gli scarichi idrici, certamente non a norma.

Sono presenti resti di materiali edili derivanti da demolizioni, trattandosi molto probabilmente di materiale non smaltito, accumulato negli anni ogni qual volta sono stati eseguiti dei lavori edili.

Lo stato d'uso, di manutenzione e di finiture di tutti gli immobili, fa sì che questi possano ad oggi essere utilizzati solo come depositi o locali artigianali che non necessitano di particolari dotazioni impiantistiche ed autorizzazioni a norma di legge.

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari che complessivamente costituiscono il bene oggetto di perizia risultano censite al CEU Foglio 76 p.lla 365 con i sub 4,5,6,7,8,9,10, oltre al sub 1 bene comune non censibile ed al terreno retrostante individuato catastalmente con il mappale 290.

L'immagine seguente è uno stralcio dell'estratto di mappa catastale con individuate le p.lle 365 e 290.



Fig. 8: Estratto di mappa p.lle 365 e 290

Complessivamente la proprietà confina:

- a nord con terreno identificato catastalmente con la p.lla 386, intestata a xxx;
- a sud con la pertinenza esterna del capannone intestato a xxxx;
- ad est con la pubblica via;
- ad ovest con proprietà xxxxx.

La p.lla 290 è censita al CT del Comune di Modica con qualità colturale di Pascolo di prima classe e presenta superficie catastale di 3.495,00 mq, reddito dominicale di 4,50 € e reddito agrario di 1,81 €.

I subalterni che costituiscono la p.lla 365 vengono di seguito descritti suddividendoli tra “corpo lato dx” e “corpo lato sx”, in base al corpo di fabbrica di cui fanno parte guardando frontalmente l'intero blocco di fabbricati dando le spalle alla strada pubblica.

Per il corpo di fabbrica lato dx:

- sub 8, piano terra in categoria catastale D7 (fabbricati costruiti per particolari esigenze industriali) con rendita catastale di 548,00 €;
- sub 4, 5 piano 1, in categoria F3 in corso di costruzione senza rendita catastale;

Per il corpo di fabbrica lato sx:

- sub 9 piano terra, in categoria catastale C2 di classe 5 con consistenza di 90 mq con rendita catastale di 195,22 €;
- sub 10 piano terra, in categoria catastale D7 (fabbricati costruiti per particolari esigenze industriali) con rendita catastale di 714,00 €;
- 6 e 7 piano 2, in categoria F3 in corso di costruzione senza rendita catastale.

Il sub 1, come già riferito, è l'area di pertinenza fronte strada, bene comune non censibile a tutti i subalterni e come tale privo di rendita catastale ed intestati.

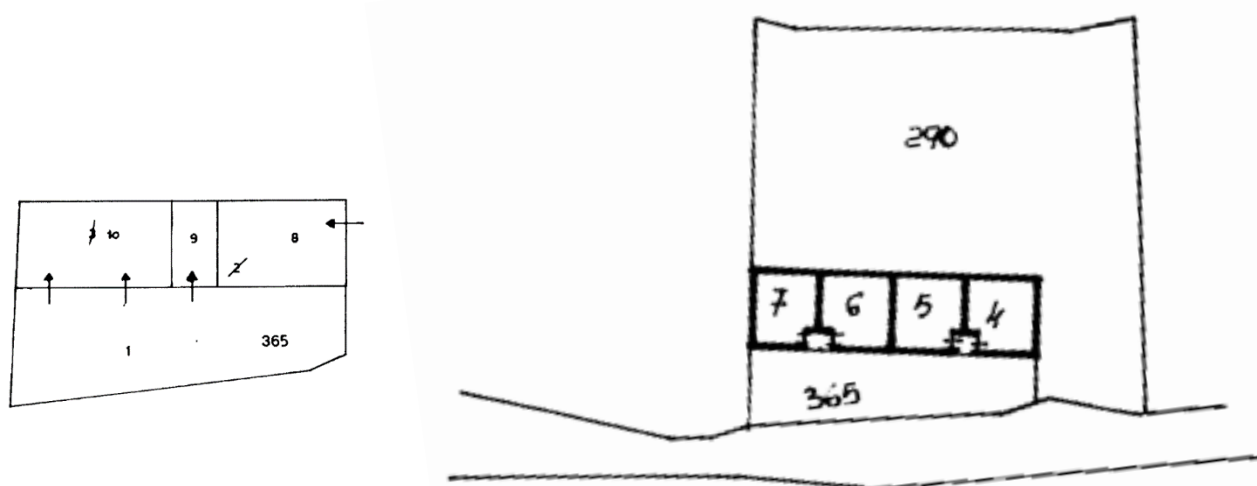


Fig. 9: Elaborato planimetrico p.lla 365

Lo stato di fatto rilevato in occasione dall'accesso ai luoghi è risultato difforme rispetto alle planimetrie catastali dei sub 8, 9 e 10 e rispetto all'elaborato planimetrico in relazione a tutti i sub.

Ciò in quanto negli anni sono state eseguite divisioni e fusioni che hanno interessato tutte le unità immobiliari ed inoltre le unità immobiliari al primo piano non possono considerarsi in corso di costruzione ma devono essere registrate al catasto con rendita e planimetria catastale in quanto sono tutte in grado di produrre un reddito.

In particolare i sub 8 e 9 sono stati fusi in un'unica unità immobiliare, il sub 10 è stato diviso in due unità immobiliari e dai sub 4 e 5 sono state ricavate tre unità immobiliari, così come dai sub 6 e 7.

Si precisa che i sub 8, 9 e 10 derivano dalla soppressione degli originari sub 2 e 3.

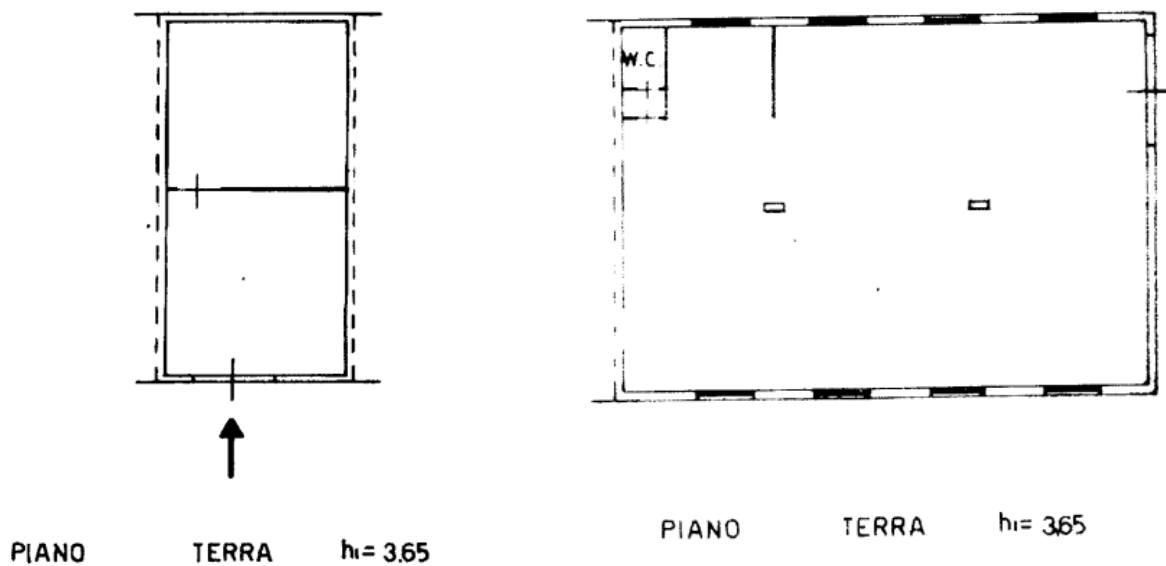


Fig. 10: Planimetrie catastali sub 8 e 9 (u.i.u. accorpate ed adibite a carrozzeria di cui al corpo di fabbrica lato dx)

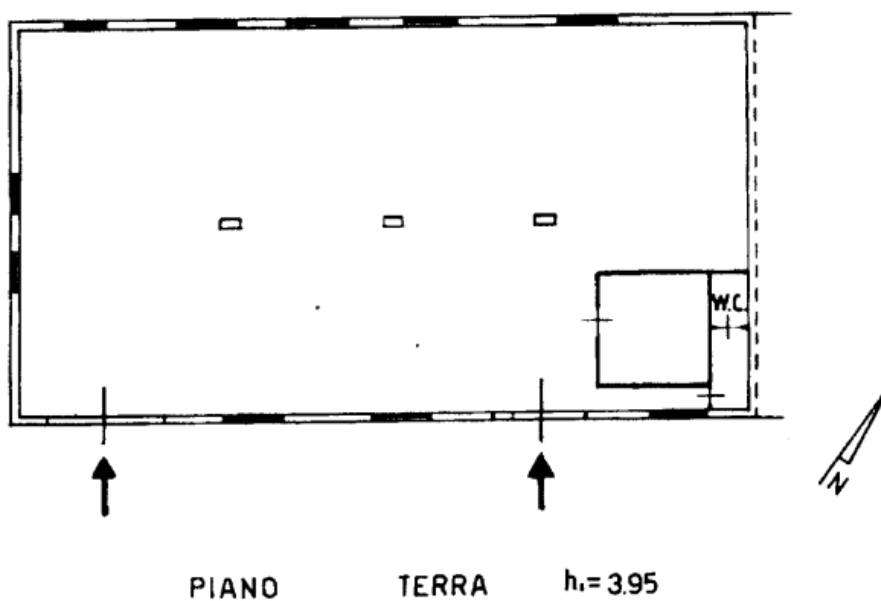


Fig. 11: Planimetria catastale sub 10 (u.i.u. divisa in due depositi di cui al corpo di fabbrica lato sx)

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'intero complesso di immobili oggetto di stima, compreso il retrostante terreno, secondo le previsioni della variante del PRG del Comune di Modica ricade in zona agricola. Gli immobili risultano vincolati dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa ed in particolare ricadono all'interno del Paesaggio Locale 7A, con livello di tutela 1 e risultano altresì gravati dal vincolo idrogeologico.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'intera struttura è stata realizzata nel gennaio 1977 su terreno acquistato indivisamente da xxx (padre della debitrice esecutata) e xxx (sorella della debitrice esecutata) e ad oggi risulta priva di regolarità edilizia.

In particolare sono state rinvenute due pratiche di condono edilizio (n. 4293/86 e il n. 4276/86), che ad oggi risultano sospese per carenza documentale.

La rappresentazione grafica di cui agli elaborati grafici dei due condoni non corrisponde esattamente con i due corpi di fabbrica per come sono stati descritti nei paragrafi precedenti né con la divisione in subalterni agli atti. Ad ogni modo, è possibile fare comunque un discorso generale per entrambe le pratiche, soprassedendo dalla distribuzione degli ambienti e dei corpi di fabbrica.

Il completamento dei due condoni edilizi, oggettivamente, appare di difficile attuazione, per i seguenti motivi:

- innanzitutto non si comprende perché i due condoni siano stati intestati uno al padre della debitrice esecutata e l'altro alla sorella della debitrice esecutata, quando il terreno sul quale è avvenuta l'edificazione è stato acquistato indivisamente da entrambi. Ed a tal proposito l'ufficio tecnico ha chiesto il titolo di proprietà, richiesta alla quale non è stato dato riscontro;
- bisogna acquisire i pareri dell'ispettorato forestale, in quanto l'area è interessata dal vincolo idrogeologico;
- bisogna acquisire i Nulla Osta igienico-sanitari;
- bisogna acquisire i Pareri di Compatibilità Paesaggistica da Parete della Soprintendenza di Ragusa;
- per la sola pratica di condono n. 4293 non sono stati prodotti i Modelli originali 47/D e 47/R della domanda di sanatoria.

La mancata produzione anche di una sola tra le richieste di cui sopra, comporta la definitiva improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione edilizia per carenza documentale.

Tra tutti i documenti da produrre al fine del rilascio del condono, appare particolarmente allarmante la necessità di produrre i modelli della sanatoria, mancanti nel fascicolo e senza i quali la pratica non può aver seguito.

Inoltre, a prescindere dal rinvenimento dei modelli, che a questo punto il debitore esecutato dovrebbe fornire alla procedura esecutiva, va rilevato che i costi da sostenere per il completamento delle istruttorie dei due condoni, alla data di redazione della presente perizia, sono estremamente elevati.

Ciò in quanto l'acquisizione del parere paesaggistico comporta da un lato, l'onere di dover avviare i lavori di mitigazione atti a rendere la struttura compatibile con i caratteri del paesaggio circostante, e dall'altro il pagamento dell'indennità pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42 del 22/02/04 e ss.mm.ii., corrispondente alla maggiore somma tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito, il tutto mediante metodi di calcolo ed applicazioni di opportuni coefficienti, che ho simulato e sviluppato.

La somma delle spese necessarie per rendere compatibile il fabbricato con il paesaggio circostante, stimabili in circa 100.000,00 €, e dell'indennità pecuniaria, valutata in termini di costi di demolizione e ripristino che il proprietario dovrebbe sostenere, unitamente all'acquisizione degli altri pareri richiesti,

superano la metà del valore stimato, il tutto sempre che si riesca a rinvenire i modelli originari della sanatoria, non presenti nel fascicolo.

In aggiunta a tutto quanto sopra, si rileva che il fabbricato è stato rappresentato, nel lato lungo, circa due metri più corto di quanto effettivamente ho potuto riscontrare, oltre al fatto che sono stati eseguiti molti lavori edili che necessitano di una revisione generale dei disegni di cui alle due pratiche di sanatoria.

Alla luce di quanto sopra, considerato che per il rilascio delle due sanatorie praticamente si renderebbe necessaria una nuova ripresentazione dell'intero progetto, che andrebbe ri-istruito in ordine alla maggiore consistenza, senza peraltro che lo scrivente ne possa oggi prevedere l'esito e considerati gli elevatissimi costi da sostenere per il rilascio della sanatoria, nella valutazione ho ritenuto equo, a vantaggio di sicurezza, procedere all'abbattimento del 50% del valore, come previsto per gli immobili che, dopo il decreto di trasferimento, non potranno essere alienati a terzi in quanto non sanabili a costi ragionevoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le unità immobiliari sono occupate.

- Il locale artigianale al piano seminterrato di cui al corpo di fabbrica lato dx, catastalmente identificato con i sub 8 e 9, è nella disponibilità della comproprietaria non eseguita xxx, la quale lo ha concesso in locazione al signor xxxx che vi svolge l'attività di autocarrozzeria. Quest'ultimo, in sede di sopralluogo del 29/07/2022 e del 03/02/2023, ha dichiarato di occupare il detto immobile dal 1992 giusto un contratto di locazione (non registrato e non rinvenuto) con canone mensile di €. 250,00 che corrisponde posticipatamente alla fine di ogni semestre alla signora xxxx. L'importo del canone, in ordine alle caratteristiche dell'immobile, è da ritenersi equo. Dai colloqui intercorsi con il Custode Giudiziario, è emerso che la sig.ra xxx ha versato sul conto corrente della procedura la somma di €. 156,25 (pari ad 1/8 di cinque mensilità).
- i due depositi al piano seminterrato di cui al corpo di fabbrica lato sx, ricavati dalla divisione dell'attuale sub 10, sono uno (quello in aderenza alla carrozzeria sub 9) nella disponibilità della comproprietaria non eseguita xxxx e l'altro (la porzione residua all'estremità sx del corpo di fabbrica) nella disponibilità della debitrice eseguita.
- i tre ambienti al piano rialzato di cui al corpo di fabbrica lato dx (sopra carrozzeria), identificabili catastalmente con i sub 4 e 5, sono nella disponibilità della sig.ra xxxx;
- i tre ambienti al piano rialzato di cui al corpo di fabbrica lato sx (sopra i due depositi), identificabili catastalmente con i sub 6 e 7, sono nella disponibilità della sig.ra xxxx.

Alla luce di quanto sopra la porzione di immobile effettivamente nella disponibilità della debitrice eseguita è una parte del sub 10, porzione che è stata recentemente liberata da cose ed oggetti e risulta utilizzabile come deposito.

Rispetto alla porzione di immobile già tramezzata, in uso esclusivo alla debitrice eseguita, si rileva che il relativo valore, per come descritto in seguito, è congruo rispetto alla consistenza di mq 196,30.

TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, compreso il terreno retrostante, sono di proprietà di:

- xxxx, comproprietaria non eseguita per la quota di 5/8;
- xxxx, comproprietaria non eseguita per la quota di 2/8;
- xxxx, comproprietaria debitrice eseguita per la quota di 1/8.

Alla debitrice eseguita l'immobile era pervenuto, per la quota di 1/8, giusta successione in morte del padre xxxx, devoluta per legge.

In data 19/05/22 ai nn. 8149/6070 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità nascente dall'atto in Notaio xxxx del 19/11/92 rep. 36687.

Dalla relazione notarile agli atti non si evince la provenienza, ovvero come il terreno sul quale è avvenuta l'edificazione abusiva sia pervenuto al padre ed alla sorella della debitrice eseguita.

Ho potuto accertare che, con atto a rogito del Notaio xxxx del 16/06/70 rep. 25143, registrato a Modica il 01/07/70 al n. 1132, trascritto il 14/07/70 (numeri di registro poco leggibili), i signori xxxxx acquistarono la comproprietà indivisa del terreno sul quale successivamente furono realizzati i fabbricati oggetto di perizia. Alla luce di quanto sopra la provenienza ventennale è da ritenersi accertata positivamente.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 15/02/2023 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:

- pignoramento rep. 498/2022 del 05/03/2021 trascritto il 29/03/2022 al reg. part. 3837 reg. gen. 5149 a favore di xxxxx. ed a favore di xxxx., contro la debitrice eseguita;
- 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 xxxx, contro la debitrice eseguita e contro xxxxx;

Inoltre risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 del 30/08/2005 rep. 7990/205, iscritta il 10/09/2005 al reg. part. 8410 reg. gen. 20631 a favore di xxxxxcontro la debitrice eseguita, gravante sui sub 2 (oggi soppresso), 4, 5, 6, 7 e sulla p.lla 290;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/05/94, iscritta il 29/06/94 al reg. part. 1045 reg. gen. 7606 a favore di xxxx contro la debitrice eseguita, gravante sui sub 2 e 3 (oggi soppressi) della p.lla 365, sui sub 4, 5, 6, 7della p.lla 365 e sulla p.lla 290, tutte al foglio 76.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dipende da cosa verrà posto in vendita e con quale categoria catastale:

- se verrà posto in vendita l'intero complesso, per come oggi accatastato, bisognerà redigere l'ape per i sub 8 e 10, gli unici in categoria D/7;
- Se si deciderà di porre in vendita solo la parte corrispondente alla quota di 1/8 della debitrice esecutata, individuabile nella porzione ad essa già in uso, la redazione dell'APE sarà necessaria solo se l'Ufficio non autorizzerà la categoria catastale C2, imponendo una categoria speciale attesa l'elevata superficie.

Il costo stimato per redigere l'ape di una singola unità immobiliare 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.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE

Per stabilire il valore dell'immobile il sottoscritto ha eseguito una stima analitica, mediante capitalizzazione del reddito prodotto dai beni.

L'unità di misura prescelta dal sottoscritto, in considerazione del metodo di stima scelto, è il metro quadrato di superficie utile.

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V=RN/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- RN = reddito netto
- r = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Reddito Netto che è dato dalla seguente formula:

$$RN=RLT-S$$

Dove:

- RLT= Reddito Lordo Totale Annuo
- S=Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il canone di locazione per queste tipologie di immobili è noto, in quanto vi è una persona che dagli anni 90' è disposta a pagare un affitto per la parte dx del piano seminterrato, ovvero i sub 8 e 9, svolgendovi l'attività di carrozziere.

Il prezzo d'affitto mensile della sopracitata porzione di immobile è pari a 250,00 €, prezzo ritenuto congruo se rapportato al cattivo stato di finiture e manutenzione degli immobili, che comunque appare del tutto compatibile con un'attività artigianale o un utilizzo a deposito.

Gli immobili oggetto di stima, presentano mediamente tutti le medesime caratteristiche intrinseche e di manutenzione, in quanto vi sono unità immobiliari mancanti degli intonaci interni e delle finiture dei muri, altre sono prive di massetti e pavimentazione ed altre ancora presentano infissi rotti o danneggiati, servizi igienici in pessime condizioni e ringhiere dei balconi mancanti o da sostituire.

Di conseguenza si provvede a determinare il prezzo unitario di locazione, al mq di superficie utile e ad applicarlo all'intera superficie degli immobili.

La superficie utile concessa in affitto per l'attività di carrozzeria è pari a 362,00 mq, che rapportata al prezzo mensile di locazione di 250,00 €, restituisce un prezzo unitario mensile di locazione pari a 1,45 € al mq.

Applicando il prezzo unitario di locazione mensile come sopra determinato, all'intera superficie utile del complesso, pari a mq 1.385,00, è possibile determinare il Reddito Lordo che complessivamente gli immobili sono in grado di produrre:

- $RL_{mensile} = S * P.U. = 1.385,00 \text{ mq} * 1,45 \text{ €} = 2.008,24 \text{ €}$
- $RL_{annuo} = RL_{mensile} * 12 = 2.000,00 \text{ mq} * 12 = 24.100,00 \text{ €}$ (importo in cifra tonda).

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo dal reddito lordo tutte le spese di gestione che, complessivamente si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S=0,3*RLT=0,3*24.100,00 \text{ €} = 7.230,00 \text{ €}$$
$$RN=RLT-S = 24.100,00 \text{ €} - 7.230,00 \text{ €} = 16.870,00 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo e di cui già discusso), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 6 %, per cui si ottiene il valore:

$$V=RN/r = 16.870,00 \text{ €}/0,06 = 281.166,67 \text{ €}$$

Il valore come sopra determinato è comprensivo dell'area di pertinenza esterna individuata come sub 1 della p.lla 365 e viene arrotondato in €. 285.0000,00 in ragione dell'incidenza del valore del terreno identificato con la p.lla 290, compresa la porzione in battuto di cemento utilizzata come parcheggio esterno della carrozzeria.

Il valore della quota di proprietà della debitrice eseguita, corrispondente ad 1/8, è conseguentemente pari a 35.625,00 €.

I valori sopra determinati, tuttavia, devono essere abbattuti:

- ✓ di una percentuale pari al 50%, in ragione degli sproporzionati costi da sostenere per il completamento del condono edilizio, costi che di fatto, rendono non sostenibile la regolarizzazione;
- ✓ di una percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti.

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

Le opzioni per la vendita del lotto sono tre:

1. vendere l'intera piena proprietà di tutto il complesso, per poi ripartire il prezzo di vendita tra la procedura esecutiva per 1/8 e gli altri comproprietari per la restante quota di 7/8;
2. porre in vendita solo la quota di 1/8 indiviso;
3. effettuare un progetto di divisione tra comproprietari, che preveda:
 - ✓ la divisione catastale al CEU dell'attuale sub 10, individuando la porzione di 196,30 mq al piano seminterrato già in uso alla debitrice eseguita, in quanto assegnata sulla base di un accordo tra comproprietari, atteso che ho accertato che il relativo valore è del tutto compatibile con la quota di 1/8 dell'intero complesso di beni pignorati;
 - ✓ l'assegnazione di detta porzione in proprietà esclusiva alla debitrice eseguita e l'esclusione della stessa dalla comproprietà del resto delle unità immobiliari e del terreno;
 - ✓ la vendita dell'intera proprietà della porzione frazionata.

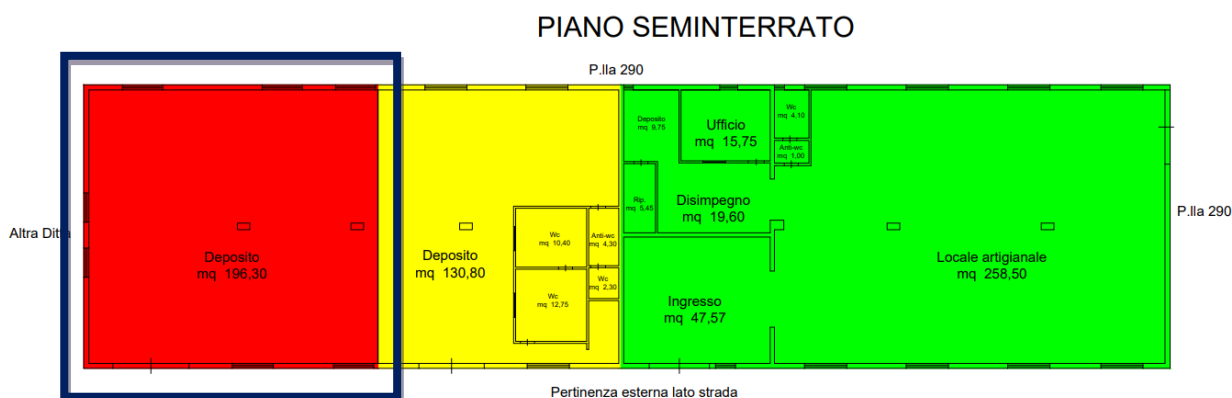


Fig. 12: Individuazione porzione di immobile piano seminterrato lato sx utilizzato come deposito dalla debitrice eseguita (parte del sub 10)

La seguente tabella riporta i valori di vendita dei beni, distinti tra valore della piena proprietà e valore della quota di 1/8, con relativo abbattimento del 50% per immobile insanabile e del 15 % per assenza di garanzie per vizi occulti.

Opzione	Quota	Valore di mercato	Valore al netto dell'abbattimento del 50%	Valore a base d'asta al netto dell'abbattimento del 15%
1	piena proprietà	285.000,00 €	142.500,00 €	121.125,00 €
2-3	1/8	35.625,00 € (35.600,00 €)	17.812,50 € (17.800,00 €)	15.140,63 € (15.100,00 €)

I costi tecnici da sostenere per la vendita, nel caso delle opzioni 1 e 2 (vendita della piena proprietà dell'intero o della quota indivisa di 1/8 dell'intero) sono quelli relativi alla redazione di due APE per un totale di circa 800,00 € oltre iva e cassa. In questi casi, i costi per la regolarizzazione catastale di tutte le unità immobiliari, si intendono posti a carico dell'aggiudicatario e ricompresi nell'abbattimento del 50% del valore eseguito.

Nel caso dell'opzione 3 (vendita della sola porzione corrispondente alla quota di 1/8) la necessità di redigere l'APE dipenderà dall'accettazione o meno, da parte dell'Ufficio del catasto, della categoria ordinaria C (questa non soggetta all'obbligo di redazione APE).

Inoltre si renderà necessaria la redazione di una pratica DOCFA per divisione, con una spesa stimabile in 500,00 € oltre iva e cassa.

Tra le opzioni sopra indicate:

- la prima opzione è quella meno conveniente per le comproprietarie, in quanto la vendita dell'intero avverrebbe ad un costo molto basso rispetto al suo valore venale considerato al netto degli abbattimenti analizzati;
- la seconda opzione appare la più semplice da percorrere, atteso che la vendita dell'ottavo indiviso potrebbe risultare di interesse alle altre comproprietarie;
- la terza opzione svincolerebbe la procedura esecutiva dalla comproprietà ma comporta una divisione endoprocedimentale e la necessità di effettuare una divisione catastale, con il rischio di non ricevere offerte sulla piena proprietà del bene frazionato, atteso che rimarrebbe comunque facente parte di un maggiore corpo di fabbrica comune con le sorelle della debitrice esecutata, il tutto privo di legittimità edilizia ed estremamente difficile da sanare.

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

Con osservanza

Ragusa, lì 13/02/2023

F.to il CTU

Dott. Ing. Walter Ventura

SCHEMA DI SINTESI

SCHEMA 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	Quota di 1/8
Lotto	Lotto 3 costituito dalla quota di proprietà di 1/8 dei fabbricati siti a Modica in c.da Ufra
Ubicazione	Modica C.da Ufra (Gufra-Catanzaro o via S.Giuliano Macallè)
Titolarità	<ul style="list-style-type: none"> • Debitrice eseguita per 1/8; • sorella della debitrice eseguita per 2/8; • sorella della debitrice eseguita per 5/8.
Provenienza ventennale	Successione in morte del padre xxxx, devoluta per legge.
Dati Catastali	CEU Foglio 76 p.la 365 sub 4,5,6,7,8,9,10, oltre al sub 1 bene comune non censibile e CT Foglio 76 p.la 290.
Occupazione	Le varie porzioni degli immobili sono occupate dalla debitrice eseguita e dalle comproprietarie sulla base di accordi tra le parti
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	Immobili abusivi
Agibilità/Abitabilità	No
Irregolarità e Abusi	Intero complesso
Immobile insanabile	L'immobile è sanabile ma a costi non ragionevoli
Divisibilità	Possibile, al fine di censire la porzione frazionata corrispondente alla quota di 1/8
Valore di Mercato	285.000,00 € (35.625,00 € la quota di 1/8)
Valore al netto dell'abbattimento del 50%	142.500,00 € (17.800,00 € la quota di 1/8)
Valore di Vendita Forzata	121.125,00 € (15.100,00 € la quota di 1/8)
Vendibilità e motivo	L'opzione di vendibilità consigliata è quella della quota di 1/8 indivisa, atteso che le altre comproprietarie potrebbero essere interessate ad acquistare detta quota.
Vincoli	Paesaggistico ed idrogeologico
Edilizia agevolata	Non applicabile
Oneri	-
APE	Da redigere prima della vendita
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<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 xxxx., contro la debitrice eseguita e

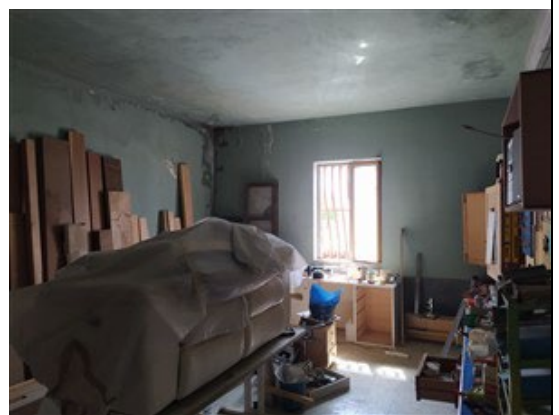
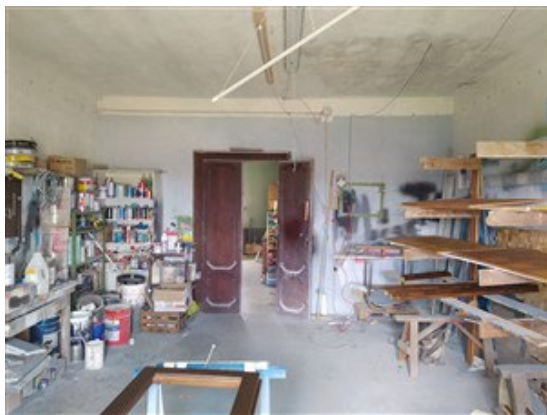
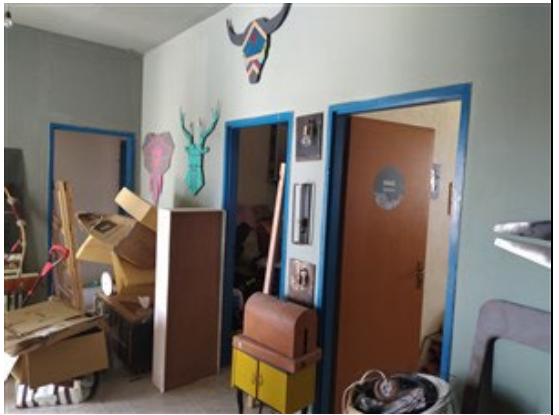
	<p>contro xxxxx;</p> <ul style="list-style-type: none">• ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 del 30/08/2005 rep. 7990/205, iscritta in data 10/09/2005 ai nn. 20631/8410 a favore di xxxx contro la debitrice esecutata, gravante sui sub 2 (oggi soppresso), 4, 5, 6, 7 e sulla p.lla 290.
	<p>Trascrizioni</p>
	<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 xxxx., contro la debitrice esecutata

Foto
esterno



Foto
interni
fabbricato





PERIZIA LOTTO 3

Quota di proprietà di 1/8 dei fabbricati siti a Modica in c.da Ufra, con circostante terreno di pertinenza

