

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
RAGUSA**

R.G.ES. 19/2016

**CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

OGGETTO RELAZIONE PERITALE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.19 R.G.ES. 2016

A FAVORE CREDITORE

CONTRO ESECUTATO A

Modica li 25.11.2016

II CTU
Dott. Ing. Maria Coco



INDICE

1	PREMESSA	3
2	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
2.1	DATI CATASTALI	5
2.2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	5
2.3	CONFINI	7
3	VINCOLI GIURIDICI.....	9
3.1	VINCOLI CHE VENGONO CANCELLATI O REGOLARIZZATI.	9
4	CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE	10
4.1	DIFFORMITÀ RISCONTRATE	10
4.1.1	Difformità N.1	10
4.1.2	Difformità N.2.....	10
4.1.3	Difformità N.3.....	11
4.2	SPESE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO INIZIALE	11
5	PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE	12
6	STIMA DEL CESPITE	13
7	ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	14
8	DATI	15
9	CONCLUSIONI	15



1 PREMESSA

L'ill.ma dott. Pastacaldi Laura, G.E. nella causa iscritta al N. 19/2016 R.G. Es. Imm. tra **CREDITORE** contro **ESECUTATO A** pendente avanti il Tribunale di Ragusa il giorno 19.07.2016 nominava il Dott. Ing. Maria Coco come Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui verbale di conferimento di incarico avviene il 01.08.2016.

Oggetto del mandato è l'accertamento e la stima dell'immobile di proprietà dell' esecutato.

Presa visione degli atti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Ragusa sez. Esecuzioni immobiliari, il CTU incaricato procede, per mezzo di cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno, ad informare le parti che il giorno 04.11.2016 alle ore 15:30 avrebbero avuto inizio i lavori peritali attraverso il sopralluogo del cespite oggetto di stima. Il giorno e l'ora stabilita il sottoscritto si è portato sui luoghi dell'incontro oltre alla sottoscritta era presente l' **ESECUTATO** proprietario dell'immobile, l'avv. [REDACTED] in rappresentanza del **CREDITORE** ed il custode incaricato l'avv. Mario Lorefice.

In presenza degli stessi il CTU ha effettuato il sopralluogo dell'immobile sito in Corso San Giorgio n°7, effettuando:

- un rilievo a campione delle dimensioni dell'immobile;
- il rilievo fotografico;
- il rilievo dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, riportando su fogli sparsi le indicazioni necessarie a redigere una descrizione del cespite;

e quant' altro necessario per poter dare una valutazione oggettiva del medesimo.

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica in modo da reperire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile, l'ufficio dell'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare ed il catasto.



Il CTU, avendo acquisito le giuste informazioni, dichiara chiuse le operazioni peritali ed è quindi in condizioni di rassegnare a codesta giustizia la presente Relazione di Perizia.





Figura 2 Stralcio Catastale

L'immobile presenta una forma pressocche rettangolare al piano secondo e si riduce con forma quadrangolare al piano terzo..

Esso è composta da un **Piano Secondo** adibito a zona giorno e notte composto dai seguenti vani:

- | | | |
|-----------------------|----|--------------|
| 1. Letto | mq | 30.70 circa; |
| 2. Ripostiglio | mq | 1.35 circa; |
| 3. Corridoio-ingresso | mq | 9.25 circa; |
| 4. W.C. | mq | 3.75 circa; |
| 5. Cucina | mq | 5.20 circa; |
| 6. Soggiorno | mq | 14.30 circa; |

E dal **Piano terzo** composto dai seguenti vani:

- | | | |
|----------------|----|--------------|
| 1. Camera | mq | 12.60 circa; |
| 2. Camera | mq | 5.90 circa; |
| 3. Disimpegno | mq | 3.65 circa; |
| 4. Ripostiglio | mq | 1.50 circa; |

L'accesso all'immobile è dal Corso San Giorgio e dopo una serie di scale interne e comuni agli altri residenti si arriva in un cortile interno al piano primo, in cui mediante una scala esterna si accede all'immobile.



L'immobile è costituito da un piano secondo e da un piano terzo, in particolare al piano secondo in camera da letto è presente un piccolo balcone di dimensioni 0.60 m circa protetto da una ringhiera in ferro che affaccia sul Corso san Giorgio.

I locali sia al piano secondo che al piano terzo presentano una altezza netta di circa 3.00 m, internamente tutti i vani sono rifiniti ma gli ambienti presentano in zone diffuse muffe ed umidità.

Al piano terzo è possibile individuare la presenza di una zona coperta e chiusa con una struttura parzialmente precaria e con la copertura in pannelli coibentati, tale ambiente ha una larghezza di circa 3.50 m per una lunghezza di circa 2.40 m circa.

Gli infissi esterni sono composte da persiane e vetrate in legno con vetro singolo ed in cattivo stato di conservazione.

Esternamente l'immobile è rifinito in tutte le sue parti, inoltre l'accesso al piano terzo avviene in maniera esclusiva da una scala interna situata nel piano secondo in adiacenza al soggiorno.

L'immobile internamente è rifinito in ogni sua parte ed è fornito dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto idrico sanitario;
- Impianto fognario (con collettore condominiale);
- Impianto di riscaldamento (non funzionante) e di acqua calda-sanitaria;
- Impianto elettrico;
- Impianto TV;

Infine è provvisto di parti comuni quali l'atrio, la cisterna e la scala di accesso riportati anche nell'atto di proprietà dell'immobile.

L'intero fabbricato risulta sprovvisto di C.E., per maggiore approfondimento si rimanda al § 4 Conformità dell'immobile, il periodo di realizzazione è antecedente al 1967.

2.3 CONFINI

L'immobile in oggetto fa parte di un palazzo, e le parti di proprietà dell'ESECUTATO confinano al piano secondo a Nord con la p.lla 8395



sub 7 di proprietà [REDACTED]. Mentre ad est al piano secondo si affaccia sul Corso S.Giorgio ed a sud in entrambi i piani si affaccia sul cortile interno in cui si trova l'accesso all'immobile stesso . Infine ad ovest confina con il costone roccioso..



3 VINCOLI GIURIDICI

3.1 VINCOLI CHE VENGONO CANCELLATI O REGOLARIZZATI.

- Iscrizione del 20/01/2016 Registro generale n. 670 e reg. part. n. 431 richiedente [REDACTED] Atto Esecutivo o cautelare 726 Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario num. Rep. 5221/2015 del 22/12/2015;



4 CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto risulta non provvisto di regolare titolo edilizio, ma la data di realizzazione è sicuramente antecedente al 2 settembre 1967.

In effetti è stata fatta regolare richiesta presso l'ufficio del Comune di Modica, dal quale è emerso che su tale immobile non risulta nessun fascicolo. Pertanto si può concludere che non è stata presentata nessuna pratica edilizia nemmeno per manutenzione sullo stesso.

4.1 DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità che sono state riscontrate durante il sopralluogo effettuato e sulla scorta della documentazione presente al catasto e risalente al 1940 sono le seguenti:

Piano secondo

- Tramezzature interne leggermente differenti;

Piano Terzo

- Ambiente coperto non presente nella planimetria catastale

4.1.1 Difformità N.1

Tale difformità riguardante le tramezzature interne non comporta nessuna variazione sulla volumetria dell'immobile se non una lieve difformità sulla distribuzione interna del piano secondo.

4.1.2 Difformità N.2

Nell'immobile al piano terzo è stato coperta una zona che dalle planimetrie catastale risultava come cortile. In particolare tale zona è stata chiusa su tutti i lati, in due con finestre alte e su quella parallela all'immobile stesso con una superficie vetrata a confine con il roccione limitrofo. La superficie coperta risulta pari a circa 8,40 m² dal punto di vista funzionale tale incremento può essere utile mentre dal punto di vista di regolarità dell'immobile non è del tutto accettabile.

Pertanto a Mio modesto giudizio si terrà conto di tale difformità nel valore di mercato dell'immobile, valutando i costi necessari per la demolizione, necessaria per la regolarizzazione.



4.1.3 Difformità N.3

Tale difformità riguarda la situazione catastale rappresentata nella planimetria, che riporta come proprietà dell'ESECUTATO oltre il piano secondo ed il piano terzo anche una camera al piano terra. La proprietà di tale ambiente però non è avallata dall'atto di proprietà [REDACTED] del dott. [REDACTED]. Inoltre anche l'Esecutato nega la proprietà di alcun ambiente al piano terra.

Infine si fa presente che la superficie catastale riportata nella visura è sicuramente affetta dall'errore summenzionato, ma per aggiornare la situazione catastale sarebbe necessario una revisione di tutti i subalterni che compongono le varie proprietà del palazzo di cui fa parte l'immobile in oggetto.

4.2 SPESE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO INIZIALE

Per il ripristino dello stato di progetto dell'immobile, secondo quanto è stato possibile determinare dalla documentazione che il CTU è stato in possesso, è necessario sostenere delle spese sia effettive di esecuzione dei lavori di ripristino, che tecniche ed amministrative.

Per quanto riguarda quelle esecutive per maggiori dettagli si rimanda al computo metrico riportato nell'allegato.

Di seguito si riporta un quadro sintetico delle spese:

Oggetto	IMPONIBILE €	CASSA	IVA AL 22% €	TOTALE €
Opere edili	€ 1,000.00		€ 220.00	€ 1,220.00
Totale				€ 1,220.00

Il costo per l'eliminazione delle difformità è di € 1,220.00 (milleduecentoventi euro) che si arrotonda per difetto a **€ 1,200.00 (milleduecento,00 euro)**



5 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima riportato al NCEU al Foglio 229, particella 8395, subalterno 8, categoria A/4 è correttamente intestato,

Risulta di proprietà di

Dal 08.07.1998 ad oggi l'immobile è di proprietà della S.ra

ESECUTATO per la quota di 3/4, acquistato con atto del 08/07/1998 presso il [REDACTED] al momento dell'acquisto l' **ESECUTATO** era coniugata in regime di comunione dei beni. Mentre per 1/4 la proprietà è di

Dal 10.12.1964 al 08.07.1998 l'immobile è di proprietà dei coniugi

[REDACTED] con atto di acquisto redatto dal
[REDACTED]
[REDACTED]



6 STIMA DEL CESPITE

Per quanto riguarda la valutazione del cespite oggetto di indagini è bene rilevare che il metodo di stima che più risponde allo scopo è quello di stima per confronto diretto o per comparazione. Infatti, per poter fare una stima è necessario avere una conoscenza del maggior numero possibile dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati che ricadano nella zona interessata e che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siano simili ai cespiti in esame. Pertanto, valutate attentamente le caratteristiche del bene oggetto di stima e fatte le dovute indagini circa i prezzi di mercato recentemente verificatosi per beni simili ed in zona simile, il sottoscritto ritiene di poter applicare i prezzi unitari al metro quadro di superficie residenziale. Inoltre per la valutazione del più probabile prezzo di mercato si è ricorso all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Le superfici commerciali sono di seguito riportate

		Sup. Lorda	%	Sup. Comm
		m ²		m ²
P2	Superficie abitabile	68.50	100%	68.50
	balconi	1.50	50%	0.75
P3	Superficie abitabile	23.70	100%	23.70
	balconi	10.00	50%	5.00
				97.95

Il prezzo di mercato che il CTU è riuscito a ricavare è di € 750,00 (settecentocinquanta,00 euro), tale prezzo di mercato tiene conto dell'ubicazione dell'immobile ma anche delle condizioni di conservazioni dello stesso, pertanto il valore del bene complessivo è di

$$V = S \cdot p = 97.95 \text{ m}^2 \cdot 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 73.462,50$$

A questo valore vanno detratte le spese necessarie per il ripristino dello stato iniziale, così come riportato al paragrafo 4.2

Le spese che si devono sostenere sono € 1.200,00.

Pertanto il valore finale del bene immobile è pari a

$$-\text{€ } V = \text{€ } 73.462,50 - \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 72.262,50$$

Il valore del bene è pari **€ 72.000,00** (settantaduemila,00)



7 ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un palazzo, precisamente si tratta di una porzione di fabbricato al piano secondo ed il piano terzo, si sviluppa su due piani riportato in catasto al F. 229 p.lla 8395 sub 8, è di proprietà della S.ra ESECUTATO (3/4) e di (1/4) non debitrice.

Esso si trova a Modica in Corso San Giorgio n.7.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità alcune poco rilevanti in quanto si trattano di modifiche interne, altre invece richiedono un intervento a titolo oneroso per la sua regolarizzazione. Quest'ultima riguarda la copertura del cortile interno che risulta difforme rispetto a quello riportato nella planimetria catastale. Pertanto necessita la demolizione delle pareti finestrate laterali e della copertura.

Mentre l'allineamento dei subalterni componenti la particella 8395 richiede una revisione generale di tutti componenti le proprietà del palazzo.



8 DATI

Debitore Esecutato

ESECUTATO

Creditore Richiedente

CREDITORE

9 CONCLUSIONI

Si risponde di seguito in maniera schematica a tutti i compiti richiesti al sottoscritto CTU:

1. Verificata tutta la documentazione ed acquisito atto di proprietà dell'immobile,
2. Per la descrizione dell'immobile si rimanda al paragrafo 2,
3. Il bene allo stato attuale è individuato correttamente ed in maniera univoca, solamente a livello catastale c'è una difformità planimetrica che ne altera anche la consistenza;
4. Non è stato possibile eseguire delle variazioni catastali, in quanto coinvolgono tutti i subalterni della particella 8395;
5. Zona A del PRG di modica,
6. Da una ricerca all'ufficio tecnico comunale non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione/ concessione edilizia. Lo stato attuale risulta difforme dalle planimetrie catastale, in particolare al piano terzo è stato coperto un cortile interno che si prevede di demolire;
7. Il bene pignorato non risulta vendibile in più lotti,
8. Il bene pignorato risulta indivisibile,
9. L'immobile è occupato dall'ESECUTATO e dalla
che non è debitrice,
10. Non si è in tale condizione,
11. Si rimanda al paragrafo 3
12. Non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione;
13. Si rimanda al paragrafo 6;



14. Eseguita relazione schematica;
15. Si procede all'invio del proprio elaborato tramite pec;
22. Si allega APE e trasmissione al catasto energetico;

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto al mandato affidato Gli e di aver portato conoscenza della S.V. tutto quanto è stato possibile accertare ed acquisire del bene oggetto di stima.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Modica li 25.11.2016

IL C.T.U.
Dott. Ing. Maria Coco

