

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Causa n. 272/2022 R.G. Es.

[REDACTED] contro B [REDACTED]
[REDACTED]

Allegati:

1.0 Relazione Tecnica

- 1.1 – Verbale di sopralluogo
- 1.2 – Rilievo fotografico
- 1.3 – Planimetrie immobili
- 1.4 – Allegato “A” - certificazione notarile ipo-catastale
- 1.5 – Allegato “B” – estratto di matrimonio
- 1.6 – Allegato “C” – certificati di residenza
- 1.7 – Allegato “D” – titolo di proprietà originario
- 1.8 – Allegato “E” – visure ipotecarie

2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Ing. Giuseppe Terranova

15/Aprile/2024



SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

(abitazione di tipo economico)

ESECUZIONE 272/2022	
Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Stefano Schinà Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Terranova	
Diritto	Il bene è in piena proprietà a [redacted] [redacted] la quota indivisa di ½ ciascuno, giusto atto di compravendita notaio G. Longobardo del 28/03/2007
Bene	L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione, sita al piano secondo, sita in Vittoria (RG) nella Via Mario Rapisardi n° 24. In catasto, al F° 89 particella 321 sub. 12 categoria A/3 classe 1 Consistenza 5 vani rendita € 197,54 intestata a [redacted]
Ubicazione	Comune di Vittoria, nella Via Mario Rapisardi n° 24 Coordinate Geografiche: 36.956354, 14.542863
Titolarità	Il bene è in piena proprietà a [redacted] i [redacted] per la quota indivisa di ½ ciascuno, giusto atto di compravendita notaio G. Longobardo del 28/03/2007
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Il bene è pervenuto ai sig.ri [redacted] con atto di compravendita notaio G. Longobardo del 28/03/2007 rep. 110674/26531 trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Ragusa in data 02/04/2007 ai nn. 8550/5176, da potere di [redacted]
Dati catastali	Foglio 89, p.lla 321, sub. 12, cat. A/3, classe 1, vani 5, piano 2, via Mario Rapisardi n° 24
Lotto	Unico
Occupazione	Libero
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Il fabbricato, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico comunale, risulta essere stato edificato con Nulla Osta approvato il 09/02/1959. L'immobile è sprovvisto del certificato di Abitabilità. Si è potuto riscontrare che nell'immobile non vi sono difformità urbanistiche. Planimetria catastale conforme.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Nulla Osta approvato il 09/02/1959. L'immobile è sprovvisto del certificato di Abitabilità.
Agibilità/ Abitabilità	Assenza abitabilità.
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per intero
Valore di mercato	€ 56.000,00
Valore di vendita forzata	€ 47.038,00
Valore canone di mercato (se richiesto)	-
Vendibilità e motivo	L'appartamento, realizzato intorno agli anni sessanta, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di tipo economico. A parere dello scrivente esso risulta vendibile e abbastanza appetibile viste le

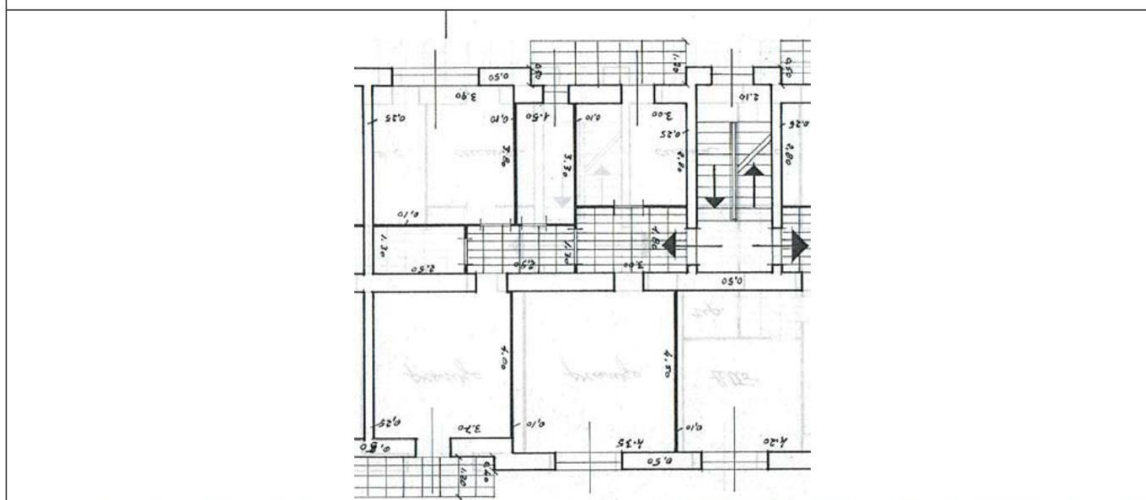
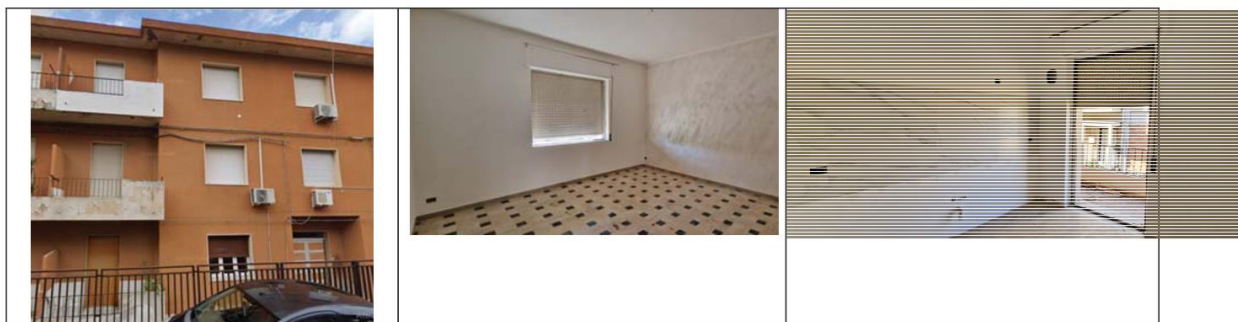


	caratteristiche della zona.	
Vincoli	-	
Edil. agevolata	ricade in edilizia agevolata ma ormai affrancato	
Oneri	ricade in condominio ma non di fatto costituito. Non ci sono spese condominiali da quanto dichiarato dall'esecutata	
Ape	In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia è stato stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 150,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri).	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 15/04/2024	
	Trascrizioni	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 533 Registro Generale 732 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3057 del 28/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VITTORIA(RG)	



CASA POPOLARE				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commerc. (mq)
Sup. principale	S1	74,96	1,00	74,96
sup. cavedi	SUB	9,54	0,30	2,86
SUP. COMMERCIALE	mq 77,82			

valore di mercato	€ 56.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 47.038,00
Valore del Canone di mercato	-



OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 272/2022

R.G. Es. [REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con provvedimento del 18/07/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Giuseppe Terranova, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 838, con studio in Vittoria, Via Firenze n. 10, per la causa in epigrafe.

In data 04/08/2023, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 12/09/2023, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile di via Mario Rapisardi n° 24, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Stefano Schininà (custode giudiziario), per accedere all'unità immobiliare pignorata. Poiché nessuno si presentava per consentire l'accesso ai luoghi, le operazioni venivano rinviate.

In data 25/09/2023, sempre previo alle parti, mi recavo presso l'immobile di via via Mario Rapisardi n° 24 in Vittoria, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Stefano Schininà (Custode giudiziario) e della Sig.ra [REDACTED] (esecutata) che consentiva l'accesso ai luoghi.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Vittoria e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di



Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

2. Identificazione dei beni

I beni pignorati con atto di pignoramento del 28/11/2022 contro [redacted] e [redacted] oggetto della presente, sono i seguenti:

1. Abitazione di tipo economico sita in Vittoria (RG) Via Mario Rapisardi n° 24 (in catasto n° 20), nel N.C.E.U. F° 89 P.IIIa 321 Sub. 12, piano secondo, in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sig.ri [redacted];

Foglio	Sez. Urb.	Particella	Sub	Cat.	Consist.
89	-	321	12	A3	5 vani

3. Risposte ai quesiti del mandato

Sommara descrizione del bene

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione, sita al piano secondo, sita in Vittoria (RG) nella Via Mario Rapisardi n° 24. In catasto, al F° 89 particella 321 sub. 12 categoria A/3 classe 1 Consistenza 5 vani rendita € 197,54 intestata a [redacted]

[redacted] per la proprietà indivisa di ½ ciascuno. L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare (ex I.A.C.P. istituto autonomo case popolari). Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con proprietà [redacted] [redacted] con proprietà I.A.C.P. e con la Via M. Rapisardi. Vi si accede dal civico n° 24 di via Mario Rapisardi e si faccia anche su Via Vian.

L'immobile ricade in Z.T.O. "B4" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria "zona residenziale parzialmente edificata". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 22 delle "Norme



tecniche di attuazione” del P.R.G..

Stato di possesso del bene

Il bene è in piena proprietà a [redacted] e [redacted] per la quota indivisa di ½ ciascuno, giusto atto di compravendita notaio G. Longobardo del 28/03/2007. I proprietari erano coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di matrimonio del 25/07/2003 (vedi estratto di matrimonio allegato). Con N.R.G. 1133/2019, in data 12/03/2019 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Ragusa, per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. La Sig.ra [redacted] è residente in Via Messico n° 44 mentre il Sig. [redacted] residente in Via Marsala 124 (vedi certificati di residenza allegati). Il bene allo stato risulta libero.

Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto ai sig.ri A [redacted] con:

- atto di compravendita notaio G. Longobardo del 28/03/2007 rep. 110674/26531 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Ragusa in data 02/04/2007 ai nn. 8550/5176, da potere di [redacted]
- a [redacted] pervenne giusto atto di compravendita notaio M. Zichichi del 02/05/1995 rep. 783 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Ragusa in data 30/05/1995 ai nn. 5091/6395, da potere dell'I.A.C.P. di Ragusa.

Trattandosi di ulteriore vendita oltre alla prima ed essendo trascorsi oltre venti anni dalla prima vendita, la procedura di affrancazione si intende già conclusa.

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli



Si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo del 08/02/2023 (riportata come allegato A) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento.

Dati catastali e planimetrie

Il bene di che trattasi risulta accatastato nel Comune di Vittoria nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consist.	Rendita	Indirizzo
89	321	12	A3	5 vani	€ 197,54	VIA MARIO RAPISARDI n. 20 Piano 2

Si fa rilevare che erroneamente l'indirizzo risulta Via Mario Rapisardi n° 20, sui luoghi in realtà il portone di ingresso riporta il civico n° 24. Per regolarizzare tale situazione, occorre presentare una variazione toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio.

L'onorario e le spese tecniche per tale sistemazione catastale viene stimata in € **150,00**.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (vedi allegato).

Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il fabbricato, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico comunale, risulta essere stato edificato con Nulla Osta approvato il 09/02/1959. L'immobile è sprovvisto del certificato di Abitabilità.

Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, non si sono riscontrate difformità.

Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un complesso immobiliare (ex I.A.C.P.) ed è costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un



soggiorno, una cucina, un bagno ed un ripostiglio. E' dotato inoltre di due balconi, uno che si affaccia sulla via M. Rapisardi e l'altro sulla Via Vian. Vi si accede dal civico n° 24 di via M. Rapisardi successivamente dal vano scala.

L'appartamento, realizzato intorno agli anni sessanta, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di tipo economico. Si fa rilevare tuttavia, che gli infissi esterni sono stati asportati (sono presenti solo gli avvolgibili) come anche le porte interne ed alcuni interruttori e placche dell'impianto elettrico. Anche l'imbotto interno del portoncino di ingresso risulta danneggiato.

La struttura portante è in muratura. I pavimenti sono parte in gres porcellanato e parte in marmo, i telai delle porte interne sono in legno mentre mancano le ante, gli infissi esterni hanno solo gli avvolgibili in PVC. L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. E' provvisto, infatti, di impianto elettrico, idrico e citofonico. Non è presente impianto di riscaldamento e/o climatizzatori. L'immobile, anche se datato, si presenta in buone condizioni generali (vedi documentazione fotografica).

L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nella prima periferia di Vittoria in una zona popolata della città di Vittoria, ricca di servizi, in prossimità della Ist. Comprensivo "Portella Della Ginestra".

Valutazione stimativa

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Vittoria per immobili in zona semiperiferica, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 700,00 al metro quadrato di superficie utile. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**Provincia:** RAGUSA**Comune:** VITTORIA**Fascia/zona:** Periferica/AREE A NORD DEL CENTRO**Codice di zona:** D3**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	890
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	810
Autorimesse	NORMALE	245	350
Box	NORMALE	265	370

Quindi si ha:

$m^2 74,96 \times \text{€ } 700,00/m^2 = \text{€ } 52.472,00$ (per l'abitazione)

$m^2 9,54 \times \text{€ } 350,00/m^2 = \text{€ } 3.339,00$ (per i balconi)

Totale € 55.811,00

Che si approssima ad **€ 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/00)**.

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n°1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
Abitazione di tipo economico sita in Vittoria (RG) Via Mario Rapisardi n°	€ 56.000,00	€ 47.600,00



24 (in catasto n° 20), nel N.C.E.U. F° 89 P.IIa 321 Sub. 12, piano secondo, in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sig.ri [redacted] e [redacted]		
Totale	€ 56.000,00	€ 47.600,00

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione catastale.

Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà ai debitori, pertanto, si può procedere ad un'unica vendita. Pertanto occorre vendere in un unico lotto.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia è stato stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 150,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri).

4. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:



Cespite	Valore complessivo cespite	Valore al netto delle spese
Abitazione di tipo economico sita in Vittoria (RG) Via Mario Rapisardi n° 24 (in catasto n° 20), nel N.C.E.U. F° 89 P.lla 321 Sub. 12, piano secondo, in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sig. r. [redacted] e [redacted]	€ 56.000,00	€ 47.600,00 - € 150,00 - € 262,00 - € 150,00
Totale	€ 56.000,00	€ 47.038,00

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 15/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe Terranova

