

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

All'III.mo Giudice E. Dott. CARLO DI CATALDO

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 104/2021**

PROMOSSA DA

GEST. IN. S.P.A. – creditrice procedente, con sede legale in Torino (To) corso A. Tassoni n.31/A, con domicilio eletto in Torino via San Quintino n.40, presso gli Avv.ti Giulio Bertacchi e Cesare Bertacchi che la rappresentano e difendono.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO – convenuto.

• **Premesse**

Con Ordinanza di nomina del **22 settembre 2021** l'III.mo Giudice **Dott. Carlo Di Cataldo**, nominava me **Arch. Vincenzo Giavatto**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°378 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modica, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **24 settembre 2021**.

Tale mandato, prevede la stima della metà indivisa di un cespite del quale il debitore è nudo proprietario, con destinazione d'uso residenziale, ricadente nel comune di Comiso in via Venezia n.8.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;
- Conclusioni;

• **Quesiti per l'esperto**

1. Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:

a. *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
 - *Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario del vitalizio)*
 - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni ecc.*
- *Sommara descrizione del bene*
 - *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
 - *Indicare se il bene è “libero” oppure occupato dal “debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
 - *In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo*

stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- *Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc;*
- *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità dello stesso:*
 - *Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
 - *Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
 - *Potenzialità edificatorie del bene;*
 - *Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa);*
- *Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
- *Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc);*
- *Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- *Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).*

- **Sopralluogo del 16 novembre 2021 - Via Venezia 8, Comiso (RG)**

L'anno duemilaventuno, il giorno 16 del mese di novembre alle ore 15:30 il sottoscritto Arch. Vincenzo Giavatto, nominato CTU nel procedimento civile in atti presso il Tribunale Ordinario di Ragusa Sezione Esecuzioni Immobiliari al Ruolo RG104/2021 Reg. Es, tra le parti GEST. IN. S.P.A. con sede in Torino, quale parte creditrice pignorante, contro Debitore Esecutato quale parte convenuta, previa comunicazione di sopralluogo trasmessa ai difensori della parte attrice a mezzo mailpec ed al debitore executato a mezzo raccomandata 1, si è recato presso il bene staggito oggetto della procedura su emarginata, ubicato in via Venezia a Comiso (RG), per dare inizio alle operazioni peritali del cespite, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre il sottoscritto CTU, l'Avv. Mariachiara Molè in qualità di custode del bene, il Debitore Esecutato; per la parte attrice nessuno è presente.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali dell'unità immobiliare interessata dalla procedura al fine di relazionare e stimare il bene staggito così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'ordinanza di nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione dell'immobile e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna dello stesso.

Alle ore 16:35 avendo espletato quanto in mio dovere ed in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando il presente processo verbale di sopralluogo.

Letto firmato e sottoscritto.

- **Introduzione**

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la non divisibilità in natura poiché provvisto di un unico punto di accesso e sviluppo in verticale;
- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito, si espone quanto segue:

- **RELAZIONE**

Abitazione via Venezia n.8, Comune di Comiso (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. è a tre piani fuori terra, ubicata nel comune di Comiso, con ingresso indipendente dal civico 8 di Via Venezia.

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.9581 Registro Particolare n.6728 Presentazione n.26 del 17.06.2022, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B-immobili la particella con cui è oggi censito il cespite, cioè **la numero 4565 subalterno 10 del Foglio 74** del Comune di Comiso, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.1, è riportata in modo corretto; sono inoltre indicati gli estremi identificativi dell'immobile nella formalità precedente, in quanto il 15.09.2015 è intervenuta la bonifica catastale dell'identificativo; alla sezione C -

Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di ½ per il diritto di proprietà. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T79401/2022 **(All. A)** si evince che l'edificio è **correttamente riportato in mappa.**

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Comiso:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		74	4565	10	1	A/5	1	50 mq*	€ 72,82
		Indirizzo Via Venezia n.8 interno 2 Piano T-1							

*Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30.12.1939 prot. n. 2988.

L'unità immobiliare dal 30.06.1987 meccanografico, al 15.09.2015 era censita al Foglio 74 particella 1230 subalterno 2 (immobile predecessore); dal 15.09.2015 (immobile attuale) a seguito di variazione pratica n. RG0108840 in atti dal 15.09.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.50350.1/2015) è censito come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T98056/2022 del 31.05.2022 **(All. B)**.

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Comiso F.74 p.Ila 1230 sub.2

omissis prop. ½

omissis prop. ½

Dall'impianto al 24.11.1995

A seguito di testamento pubblico del 24.11.1995, la proprietà viene trasferita a:

omissis prop. 1/3

omissis prop. 1/3

omissis prop. 1/3

omissis usufr. ½

Dal 24.11.1995 al 07.12.1995

Il 07.12.1995 si rettifica l'intestazione sempre con riferimento al precedente testamento pubblico,

omissis prop. $\frac{1}{6}$

omissis prop. $\frac{1}{6}$

omissis prop. $\frac{1}{6}$

omissis usufr. $\frac{1}{2}$

omissis prop. $\frac{3}{6}$

Dal 07.12.1995 al 20.09.2000

Con atto di compravendita del 20.09.2000 pubblico ufficiale Riccardo Giacchino sede Comiso rep. n.57279 (**passaggi intermedi da esaminare**) trascrizione n.10517.1/200 Reparto PI di Ragusa – Pratica n,113704 in atti dal 21/02/2001 l'immobile è in ditta:

omissis nuda proprietà bene personale 1/1

omissis usufrutto 1/1

Dal 20.09.2000 al 28.11.2016

Con atto di compravendita del 28.11.2016 **omissis** vende la metà indivisa della nuda proprietà del cespite al debitore esecutato ed alla **omissis**;

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

omissis usufrutto 1/1

omissis nuda proprietà $\frac{1}{2}$

Debitore esecutato nuda proprietà $\frac{1}{2}$

Si ritiene utile segnalare che si trova l'annotazione "**passaggi intermedi da esaminare**": si pone, quindi, in evidenza che tale annotazione è apposta dalla procedura, nel caso in cui non siano stati indicati, nel foglio informativo, gli estremi di protocollo delle domande di voltura di eventuali atti intermedi che abbiano interessato gli immobili oggetto di trascrizione; viene utilizzata anche nel caso di volture da trascrizione, non conseguenti a esplicita richiesta di esecuzione di volturazione automatica, quando i soggetti "contro" della nota di trascrizione non trovano rispondenza nella ditta intestata in catasto.

Sarebbe quindi opportuno procedere con una voltura di allineamento storico delle ditte proprietarie. Tuttavia **ciò non osta alla vendita del cespite**.

Si porta in evidenza che il sig. omissis, usufruttuario del cespite è deceduto in data 12.05.2017; sotto il profilo catastale, alla morte dell'usufruttuario non si ha un conseguente ed automatico consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, ma è necessario allineare la ditta all'attualità; per aggiornare l'intestazione occorre redigere e presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio, una voltura per riunione di usufrutto alla nuda proprietà con allegati:

- titolo con cui si è costituito l'usufrutto;

- Certificazione di morte;

tutto ha un costo, ad oggi, di € 75,00 (euro settantacinque/00) di diritti fissi erariali a cui va applicata una sanzione per tardiva presentazione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato nonché accreditato presso l’Agenzia delle Entrate. La pratica va trasmessa esclusivamente per via telematica tramite canale SISTER dell’Agenzia delle Entrate.

In data 29.09.2021 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell’Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T105671, presentata il 30.12.1939 **risulta parzialmente difforme** con quanto effettivamente riscontrato “in loco.” **(All. C).**

Nello specifico non risulta catastalmente inserito il piano secondo al quale si accede da una scala interna, costituito da un vano accessorio e da una terrazza scoperta.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale, e quindi depositare in banca dati la planimetria rettificata ed aggiornata, occorre redigere e presentare presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio, un Doc.Fa, che ha, ad oggi, un costo di € 50,00 (Euro cinquanta/00 diritti fissi erariali) oltre onorario del tecnico redattore abilitato nonché accreditato presso l’Agenzia delle Entrate. La pratica va trasmessa esclusivamente per via telematica tramite canale SISTER dell’Agenzia delle Entrate.

Il bene è lui pervenuto in forza dell’Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dr. Gaetano Cammarata di Caltagirone il giorno 28 del mese di novembre dell’anno 2016, repertorio n.104561 raccolta n.31535 registrato all’Agenzia delle Entrate di Caltagirone il 12.12.2013 al n.4319 serie 1T e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Ragusa il 12.12.2016 al Registro generale n.17009 Registro particolare n.11552; con lo stesso il debitore esecutato ha acquistato la comproprietà pari ad ½ indiviso della “*....nuda proprietà – stante che l’usufrutto si appartiene a - di una casa per civile abitazione nel comune di Comiso, via Venezia n.6/8, comprendente un vano ed accessorio a piano terra, e due vani ed accessori a piano primo, con sovrastante terrazza ed area libera*”. **(All. D)**

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l’ispezione telematica n. T225642 del 31.05.2022 che ha una forbice temporale che va dal 31.05.1980 al 31.05.2022: periodo informatizzato dal 06.12.1989 al 31.05.2022 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull’unità immobiliare **(All. E)**:

- TRASCRIZIONE del 12/12/2016 – Registro Particolare 11552 Registro Generale 17009
Pubblico Ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 104561/31535 del 28/11/2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 31/12/2020 – Registro Particolare 1815 Registro Generale 16051
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA Repertorio 982/2020 del 30/11/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 17/06/2021 – Registro Particolare 6728 Registro Generale 9581
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI RAGUSA Repertorio 106372021 del 27/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili attuali

Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Comiso una richiesta di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente “l’autorizzazione del Sindaco prat. N.188 del 23.06.1969” e quanto altro afferente alla costruzione in oggetto.

L’unità immobiliare, così come si evince dalla planimetrica catastale di impianto del 30.12.1939, è stata edificata in data antecedente al 16.10.1942, data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n.244 della L. 1150 del 17.08.1942; per prassi, infatti, gli immobili realizzati prima di tale data vengono **legittimati** dalla planimetria catastale d'impianto del 1939-1941. In quegli anni infatti fu indetto un censimento nazionale di tutti gli immobili e vennero quindi prodotte le relative planimetrie, che permettono oggi di dimostrare la loro presenza sul territorio prima del 1942 **per cui non necessitano di licenza edilizia per essere legittimi (Legittimità della preesistenza).**

Inoltre nel titolo di proprietà all’art.9 (Dichiarazioni Urbanistiche), la parte venditrice, edotta circa le responsabilità penali e civili per mendaci dichiarazioni, dichiara: *“che la costruzione è avvenuta in data antecedente al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite ulteriori opere che necessitino di concessioni, autorizzazioni e/o comunicazioni di sorta.”*

Tuttavia presso l’U.T.C, a seguito di scrupolosa ricerca è stata rinvenuta “Richiesta di modifica al prospetto” presentata in data 26 maggio 1969 ed acquisita al protocollo con n. 9228; a questa segue Autorizzazione del Sindaco che, sentita la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23.06.1969 prat. N.188 autorizza il sig. Cassibba Giuseppe a sostituire il tetto con soletta piana così come da disegno allegato **(All. F).**

Da un attento esame del cartiglio edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Comiso, posso affermare che il cespite risulta **non conforme con quanto riportato nell’elaborato grafico allegato alla Pratica n.188**, a maggiore intellegibilità di quanto detto si allega la restituzione grafica di quanto riscontrato sul posto **(All. G)**

L'unità immobiliare a cui afferisce l'autorizzazione sindacale del 1969 ed il relativo elaborato grafico è stata, all'evidenza del sopralluogo effettuato, ampliata; nello specifico quella che doveva essere area destinata alla soletta di copertura, è stata in parte utilizzata a terrazza ed in parte è stata chiusa con struttura muraria e messa a servizio dei piani sottostanti; la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica in assenza di titoli abilitativi, per quanto di modeste dimensioni ne ha comunque incrementato la volumetria. Il bene **sotto il profilo edilizio non è conforme**.

Per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile si necessita di:

- demolizione della porzione ampliata;

Presso l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Comiso, inoltre, **non risulta** acquisita richiesta di rilascio **Certificato di Abitabilità e/o Agibilità**, e lo stesso trova conferma in quanto riportato nel titolo di proprietà, in cui la parte venditrice all'art.9 (Dichiarazioni Urbanistiche), dichiara: *"....che l'immobile in oggetto pur essendo in regola con gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Comiso, è privo del certificato di abitabilità o agibilità. La parte acquirente.....prende atto ed accetta la mancanza di tale certificato esonerando la parte venditrice di ogni responsabilità"*.

Per la regolarizzazione del bene occorre presentare presso gli uffici preposti una **Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale (SCA)** relativa all'immobile;

a questa vanno allegati:

- 1- Titoli abilitativi;
- 2- Certificato catastale;
- 3- Certificato di conformità impianti;
- 4- Autorizzazione scarico;
- 5- Autorizzazione sanitaria;
- 6- Attestazione pagamento oneri concessori e di urbanizzazione;
- 7- Attestazione di Prestazione Energetica (APE);

Si dovranno sostenere i costi per diritti di istruzione di diritti di segreteria da versare alla tesoreria comunale, oltre l'onorario del tecnico redattore ed asseverante.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Comiso, in via Venezia e vi si accede dal civico n.8.

Confina a sud ovest con detta via, per i restanti lati con altre ditte.

E' ubicata nel centro storico del paese; è una zona densamente abitata. A poca distanza vi sono scuole, edifici storici e di culto, e svariate attività commerciali.

E' a tre piani fuori terra oltre la copertura con tetto a solaio piano con struttura latero cementizia. L'unico prospetto è rifinito con ultimo strato di intonaco tinteggiato bianco.

- **Unità immobiliare via Venezia 6-8**

Vi accede attraversando una piccola banchina di pertinenza all'abitazione, rialzata rispetto al piano stradale che declina verso Corso Vittorio Emanuele; è pavimentata con mattoni in gres porcellanato bianco ed è delimitata da ringhiera in ferro tinte di colore nero; ha una superficie di mq 5,50. Il prospetto è rifinito con ultimo strato di intonaco tinte di bianco con evidenti parti ammalorate (FO_LU_01).

E' composta da un piccolo disimpegno, un soggiorno, un bagno, un vano cottura e un piccolo sgombero ricavato nel sottoscala a piano terra; da due camere da letto a piano primo e da un doppio servizio, lavanderia-stireria e una terrazza a piano secondo; i piani sono collegati da una scala interna posta sul confine nord-est dell'abitazione.

Il piano terra ha una consistenza di mq 43,00.

Si accede varcando un portoncino in alluminio di colore bianco panna con pannelli in alluminio a doghe trasversali; la parte superiore a finestra fissa con telaio in alluminio e vetro camera satinato opaco garantisce luce a quello che è un piccolo ingresso – pianerottolo ed alla rampa di scale che conduce al piano primo, che diversamente non godrebbe di luce naturale.

La soglia è in unica lastra di marmo, mentre il piano di calpestio è rifinito con pavimenti in gres porcellanato semilucido di colore ghiaccio stonalizzato.

Le pareti ed il soffitto sono rifinite con ultimo strato di gesso scagliola tinte di bianco.

L'impianto elettrico è in parte a vista, in parte racchiuso in canaline copricavo; non è eseguito sottotraccia (FO_LU_02).

Sulla destra si apre la porta in legno tamburato con impiallacciatura essenza noce chiaro che immette nel soggiorno-pranzo della superficie di mq 16,40 circa. E' un ambiente discretamente luminoso, in quanto ha due aperture sul prospetto che si affaccia sulla strada; una portafinestra a due ante con telaio in alluminio bianco panna e vetro camera, con scuri interne sempre in alluminio a doghe verticali e persiana a due ante per elemento oscurante, dalla quale si garantisce anche un accesso diretto dall'esterno all'abitazione; una finestrella a due ante, con telaio in alluminio colore bianco panna, con vetrocamera e scuri interne in alluminio con doghe verticali. Le stesse garantiscono anche una sufficiente aerazione all'ambiente, che tuttavia ha di sistema di aspirazione vortice (FO_LU_03).

Il piano di calpestio è rivestito con pavimento laminato effetto legno di colore grigio posato ad incastro e zoccolino battiscopa in tinta.

Le pareti ed il soffitto sono rifinite con ultimo strato di gesso scagliola tinte di bianco.

L'impianto elettrico è sottotraccia, mentre l'alimentazione elettrica del sistema di aspirazione è racchiusa in canalina copricavo (FO_LU_04).

Sulla parete di fondo del soggiorno-pranzo, si collocano altri due ambienti, rispettivamente un cucinino ed un bagno, entrambi con la volta a botte.

Il cucinino è direttamente collegato al soggiorno da un passaggio sprovvisto di porta; ha una superficie di mq 5,50 circa. E' in ambiente decisamente buio in quanto non ha aperture verso l'esterno che ne possano garantire luminosità e ricambio d'aria (FO_LU_05).

La pavimentazione prosegue a tappeto dal soggiorno e la volta e le pareti sono rifinite con ultimo stato di gesso scagliola tinteggiato bianco.

Contiguamente al cucinino, con ingresso dal soggiorno vi è il bagno; vi si accede attraversando una porta in legno tamburato con impiallacciatura essenza noce chiaro, ed un piccolo gradino a colmare il lieve dislivello tra i piani di calpestio (FO_LU_06; (FO_LU_07).

Ha una superficie di mq 6,60 circa, e non gode di luce ed aria diretta; risulta quindi alquanto buio.

La pavimentazione è con mattoni in ceramica opaca effetto buccia d'arancia, le pareti sono rivestite con mattonelle in gres lucido di color grigio chiaro stonalizzato. La volta è rifinita con ultimo strato di gesso scagliola tinteggiato bianco; è provvisto di tutti gli elementi igienico sanitari quali vasca, vaso, bidet e lavabo in porcellana bianca e relativa rubinetteria (FO_LU_08).

Anche in bagno lungo le pareti corrono le canaline copricavo con all'interno i collegamenti elettrici.

E' stato sfruttato anche lo spazio sottoscala, utilizzato a ripostiglio, al quale si accede sempre dal vano soggiorno attraverso una porta a soffietto in pvc di colore bianco (FO_LU_09).

Usciti dal soggiorno, ci si reimmette nella scala che conduce a piano primo che ha una consistenza di mq 43,00.

E' pavimentata sia nell'alzata che nella pedata con lastre di marmo, le pareti sono con ultimo strato di gesso e presentano alcuni punti ammalorati; come già detto sono evidenti i passaggi dell'impianto elettrico a vista (FO_LU_10).

Appena sbarcati sul pianerottolo, attraverso un passaggio-disimpegno della superficie di mq 5,70 in cui è posizionata una piccola scala in muratura (FO_LU_11) si arriva ad un unico ambiente utilizzato a camera da letto. Ha una superficie di mq 5,40; è sprovvisto di porte interne e di aperture verso l'esterno che ne possano, anche in questo caso garantire luce naturale e ricambio d'aria, per cui è scarsamente illuminato. Il rivestimento del piano di calpestio continua a tappeto dal pianerottolo, è quindi con mattoni in gres porcellanato semilucido color ghiaccio stonalizzato. Le pareti sono rifinite con ultimo strato di gesso scagliola tinteggiato glicine effetto spugnato, mentre il soffitto è tinteggiato in monocromia glicine (FO_LU_12; FO_LU_13).

Come già accennato in precedenza, all'ingresso di questo ambiente vi è una piccola scala composta da cinque gradini (FO_LU_11), le cui alzate e pedate sono rifinite con lastre di marmo, ed è provvista di ringhiera in alluminio di colore bianco panna che immette nella camera da letto matrimoniale della superficie di mq 16,40 (FO_LU_14).

Trattasi di ambiente luminoso in quanto ha una portafinestra dalla quale ci si affaccia sul balcone che aggetta sull'unico prospetto dell'abitazione. La portafinestra a due ante è con struttura in legno tinteggiata grigia, vetri e scuri in legno; una persiana a due ante in alluminio di colore bianco panna è elemento oscurante (FO_LU_15).

Il piano di calpestio è rifinito con pavimenti in graniglia di marmo con sfondo rossastro (FO_LU_16). Le pareti ed il soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola bianco ed in più punti presentano tracce di umidità dovute alla scarsa coibentazione della terrazza sovrastante (FO_LU_17).

E' provvisto di impianto di climatizzazione (FO_LU_18).

Il balcone, della superficie di mq 5,00, sul quale ci si affaccia è rivestito con mattoni in graniglia di marmo con sfondo chiaro, rifascio in marmo e ringhiera in ferro (FO_LU_19; FO_LU_20).

Sulla parete di destra, in fondo, si apre il passaggio per immettersi nella scala che conduce a piano terzo. E' pavimentata con mattoni in gres porcellanato opaco, le pareti sono rifinite con ultimo strato di gesso tinteggiato bianco; prende luce e aria diretta da una finestra ad una sola anta posta sull'unico prospetto esterno, con telaio e lamelle in alluminio di colore bianco panna (FO_LU_21).

Si sbarca in un ambiente della superficie di mq 5,70 adibito a lavanderia-stireria e ad un doppio servizio della superficie di mq 5,40. Il pavimento continua a tappeto dalla scala, le pareti e il soffitto della zona lavanderia-stireria sono con ultimo strato di gesso tinteggiato bianco (FO_LU_22), mentre le pareti del bagno sono rivestite fino ad una altezza di ml 2,00 con mattonelle in ceramica bianche e verde acqua; la restante parte delle pareti ed il soffitto sono in gesso tinteggiato giallo effetto spugnato (FO_LU_23; FO_LU_24; FO_LU_25). Anche qui sono evidenti i segni di distacco di intonaco con pignatte a vista e delle travi in ferro e di infiltrazioni delle acque meteoriche (FO_LU_26; FO_LU_27). Vi si trovano tutti gli elementi igienico sanitari quali doccia, lavabo, bidet e vaso in porcellana bianca e relativa rubinetteria.

Ambiente alquanto luminoso poiché prende luce ed aria diretta da una portafinestra che si affaccia sulla terrazza, e da una piccola altra finestra posta di fianco al boiler (FO_LU_28; FO_LU_29).

Una porzione dello spazio adibito a stireria-lavanderia, è occupato da una piccola scala in muratura lasciata allo stato rustico, con ringhiera in alluminio che porta alla terrazza (FO_LU_30). La porta è in alluminio bianco panna con vetrocamera e scure in alluminio nella parte superiore, e con pannello fisso nella parte inferiore.

La terrazza, della superficie di mq 16,50, è pavimentata con mattoni in ceramica di vecchia fattura, la quale negli anni non ha garantito una corretta coibentazione degli ambienti sottostanti. La ringhiera di protezione che consente l'affaccio su via Venezia è in ferro e presenta le medesime caratteristiche di quella apposta al balcone sottostante.

Da un primo esame condotto a vista (senza l'ausilio di mezzi tecnici) l'immobile non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; è evidente che necessita di manutenzione sul prospetto in quanto presenta parti ammalorate di intonaco. Internamente, come già evidenziato in precedenza,

presumibilmente a causa di una scarsa coibentazione ed impermeabilizzazione della terrazza e del solaio, sono evidenti le tracce di infiltrazioni di acque meteoriche.

Gli impianti idrico e fognario sono eseguiti sottotraccia, lo stesso non può dirsi dell'impianto elettrico, in quale necessita di essere adeguato alle vigenti norme in materia. A sostegno quanto detto, ancora una volta nel titolo di proprietà all'art. 4/bis *"la parte venditrice garantisce la conformità di tutti gli impianti installati con riferimento alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione ma di non garantirne la conformità alla normativa vigente"*.

Il bene è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con validità massima temporale di dieci anni dalla data di rilascio e ha classe energetica "G".

E' stabilmente occupato dal debitore esecutato.

• STIMA DELL'IMMOBILE

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare ubicata nella via Venezia a Comiso, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI e di alcune agenzie immobiliari di zona.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq a cui aggiungerò il coefficiente di merito.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Comiso riferiti al secondo semestre dell'anno 2021:

zona B1, microzona catastale n°0 ovvero fascia Centrale/ Centro storico per una abitazione di tipo economico con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di tipo media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo normale (**All. H**): indica una forbice di valore tra € 460,00 e € 690,00 al mq; considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 550,00/mq** (Euro cinquecentocinquanta/00 al mq).

Il mercato immobiliare di zona per le vendite di immobili con caratteristiche similari, si attesta con i **500,00 €/mq** (Euro cinquecento/00 al mq).

Il valore medio riferito al mq di superficie è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei borsini su citati:

€ (550,00+500,00)= € 1.050,00/2

Si ha quindi un **valore medio di mercato** pari a **€ 525,00/mq** (Euro cinquecentoventicinque/00 al mq)

Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
MQ 112,50	€/mq 525,00	€. 59 062,50
Superficie terrazza	Valore medio di mercato 35%	Valore
MQ 16,50	€/mq 157,50	€. 2 598,75
Superficie balcone	Valore medio di mercato 25%	Valore
MQ	€/mq 131,25	€. 1 378,12

Per un totale di €. 63 039,37, per arrotondamento €. 63.000,00

Questo valore verrà corretto in funzione del coefficiente di merito, necessario per allineare il valore iniziale a quello da attribuire effettivamente al bene. Il coefficiente di merito del bene oggetto della presente relazione è pari al -4% in quanto posto in zona interna (-5%), mediamente luminoso (0%), è sprovvisto di riscaldamento (-5%) ed è da ristrutturare (-10%), ha una età superiore ai 40 anni in condizioni normali (0%).

Valore	Coefficiente di merito -4%	Valore effettivo del bene
€ 63.000,00	$(63.000,00 \times (-4\%)) = 60.480,00$	€ 60 480,00

Valore effettivo € 60.480,00, (Euro sessantamilaquattrocentoottanta/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€. 60 480,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€. 9.072,00
Costi stimati di ripristino difformità non sanabili	-€. 2.500,00
Spese regolarizzazione catastale*§	-€. 125,00
Segnalazione Certificata di Agibilità*	-€. 100,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 53 683,00
Diconsi euro cinquantremilaseicentoottantatre/00	

*Non è incluso l'onorario del tecnico redattore

§ Non sono inclusi gli importi della sanzione per tardiva presentazione

In considerazione che la quota parte in proprietà al debitore esecutato è pari a $\frac{1}{2}$ e, come già detto, non vi è la possibilità di comoda divisibilità del bene, si propende per l'alienazione separata della quota stessa che ha quindi un valore finale pari a:

valore cespite	Quota di possesso	Valore quota
€. 56.683,00	$\frac{1}{2}$	26 841,50
Diconsi euro ventiseimilaottocentoquarantuno/50		

- **Conclusioni**

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. VINCENZO GIAVATTO



GIAVATTO VINCENZO
Ordine architetti PPC di
Ragusa
Architetto