

TRIBUNALE DI RAGUSA**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

✓ Premessa

Con provvedimento del 13.05.2023, il Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Ing. Simone Benedetto, con recapito in Scicli Viale dei Fiori n. 72, consulente tecnico d'ufficio nella procedura n.30/2023 R.G.E., promossa da IPI FINANCE S.P.A. (MANDATARIA della BRAMITO SPV S.R.L.) contro il sig. (debitori esecutati).

✓ Svolgimento operazioni di consulenza

Ottenuto il fascicolo telematico, ho verificato la documentazione in atti.

In accordo con il custode giudiziario, in data 6 luglio 2023 alla presenza dello stesso ho effettuato l'accesso presso gli immobili per cui è causa.

In tale occasione è stato possibile procedere al rilievo metrico completo degli immobili oggetto di pignoramento ed alla predisposizione della documentazione fotografica (All. 1).

Ho acquisito dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa le planimetrie e le visure catastali dei beni sottoposti a pignoramento (All. 2).

In data 21/07/2023 mi sono recato a Ragusa per effettuare l'accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Ragusa, visionando la pratica e richiedendo copia di alcuni documenti. Il 28 luglio successivo ho ritirato copia dei documenti richiesti. In allegato si riportano le copie (All. 3).

Ho verificato che i documenti in atti risultano completi e idonei per

l'espletamento dell'incarico.

Ho verificato l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

Con atto di pignoramento immobiliare N. rep. 221, N. 4032 RG e N. 2900 RP del 10/03/2023 in favore di BRAMITO SPV S.R.L. e contro il sig. debitori esecutati si procedeva al pignoramento dei seguenti beni immobili di proprietà degli stessi debitori:

- Abitazione in Ragusa in c.da Punta Braccetto di n. 5,5 vani, identificata nel N.C.E.U. di Ragusa al Foglio 226 mappale 1136 sub 19 cat. A/3 con pertinenze;
- Garage in Ragusa in c.da Punta Braccetto di mq 17, identificato nel N.C.E.U. di Ragusa al Foglio 226 mappale 1136 sub 43 cat. C/6.

I riferimenti catastali corrispondono con quelli riportati negli atti.

Essi appartengono ai debitori esecutati per ½ ciascuno della piena proprietà.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in virtù di Atto di Compravendita del 16/09/1998, a rogito notaio Giovanni Demostene, Repertorio N. 106572, trascritto in data 18/09/1998 ai nn. 9195 RP e 11439 RG, da potere di nella qualità di legale rappresentante della società “ ”.

Non vi sono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla certificazione notarile in atti si ricavano le seguenti formalità gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA LEGALE N. 11596/4299 del 08/06/2004

Ai Sensi Dell'art. 77 DEL D.P.R. 602/73, rep. n. 28787/2003 del 20/04/2004 - Capitale di euro 60.012,91 - Ipoteca di euro 120.025,82

A favore: Montepaschi Se.ri.t. S.p.a. Serv. Risc. Trib. sede Ragusa
(Rg) C.F. 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto Via Ercolano, 1)

Contro: debitore esecutato n.1

per 1/2 della piena proprietà, gravante sulle
porzioni immobiliari in oggetto;

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 18556/3450 del 27/10/2011

Derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Ragusa, rep. n.
3189/2011 del 06/10/2011 - Capitale di euro 33.868,51 - Ipoteca di eu-
ro 60.000,00

A favore: Credito Siciliano S.p.a. Via Siracusa 1/e sede Palermo C.F.
04226470823 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: debitore esecutato

per 1/2 della piena proprietà, gravante sulle
porzioni immobiliari in oggetto;

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 9349/1272 del 07/06/2012

Derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Ragusa, rep. n.
3189/2011 del 17/11/2011 - Capitale di euro 25.000,00 - Ipoteca di eu-
ro 33.868,51

A favore: Finanziaria San Giacomo S.p.a. sede Sondrio (So) C.F.
00857220149 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro:

, per 1/2 della piena proprietà, gravante sulle
porzioni immobiliari in oggetto;

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 17410/2465 del 20/11/2012

Derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Ragusa, rep. n. 1304 del

18/10/2012 - Capitale di euro 40.996,85 - Ipoteca di euro 60.000,00

A favore: Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova sede

Genova (Ge) C.F. 03285880104 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: debitori eseguiti

per $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena

proprietà, gravante sui beni in oggetto;

- IPOTECA LEGALE N. 692/66 del 13/01/2017

Ai Sensi dell'art. 77 DEL D.P.R. 602/73, Riscossione Sicilia Spa sede

Ragusa (Rg), rep. n. 1978/2016 del 10/01/2017 - Capitale di euro

395.606,74 - Ipoteca di euro 791.213,48

A favore: Riscossione Sicilia Spa sede Ragusa (Rg) C.F. 00833920150

(Domicilio ipotecario eletto Via Archimede, 112)

Contro:

, per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, gravante sulle

porzioni immobiliari in oggetto;

- IPOTECA LEGALE N. 11086/1712 del 23/07/2018

Ai Sensi dell'art. 77 DEL D.P.R. 602/73, Riscossione Sicilia Spa sede

Ragusa (Rg), rep. n. 772/2018 del 17/07/2018 - Capitale di euro

92.300,28 - Ipoteca di euro 184.600,56

A favore: Riscossione Sicilia Spa sede Ragusa (Rg) C.F. 00833920150

(Domicilio ipotecario eletto)

Contro: debitore eseguito

, per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, gravante sulle

porzioni immobiliari in oggetto;

- IPOTECA LEGALE N. 19074/1924 del 01/12/2022

Agenzia delle Entrate Riscossione Roma, rep. n. 200/2022 del
28/11/2022 - Capitale di euro 432.526,83 - Ipoteca di euro 865.053,66

A favore: Agenzia Delle Entrate Riscossione sede Ragusa (Rg) C.F.
13756881002 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro:

per 1/2 della piena proprietà, gravante sulle
porzioni immobiliari in oggetto;

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4032 RG 2900 RP del
10/03/2023

A favore: Bramito Spv S.r.l. sede Roma C.F. 14367871002

Contro: debitori eseguiti

per ½ ciascuno della piena
proprietà, gravante sui beni in oggetto.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un complesso residenziale ubicato in Viale Dei Canalotti (ex Via Randello) a Punta Braccetto (frazione balneare del Comune di Ragusa), che confina a nord con Viale Dei Canalotti, a sud ed est con spazi condominiali e ad ovest con altra proprietà facente parte dello stesso complesso.

Le unità immobiliari pignorate sono costituite da un'abitazione posta al piano primo e da un posto auto al piano terra.

All'abitazione al primo piano si accede mediante una scala esterna, posta su area privata di pertinenza della stessa abitazione.

Il complesso residenziale di cui fanno parte le predette unità immobiliari è stato

realizzato mediante la Concessione Edilizia N. 193/92, rilasciata dal Comune di Ragusa in data 29.11.1993. Ultimati i lavori di costruzione, in data 9 aprile 1997 è stata presentata la richiesta per il certificato di abitabilità, rilasciato dal competente Comune di Ragusa in data 30.04.1997 (All. 3).

Considerata la consistenza e la natura dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ritiene opportuno considerare le due unità immobiliari (abitazione e posto auto) come un unico lotto.

Lotto unico: abitazione al piano primo con corte pertinenziale al piano terra e posto auto scoperto ubicato nell'area esterna condominiale.

Il bene immobile, come detto fa parte di un complesso residenziale, costituito da diversi corpi di fabbrica, ciascuno costituito da due livelli fuori terra, giuntati fra loro, realizzati con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura a falde "riportate".

L'abitazione in oggetto confina a nord con il Viale Dei Canalotti, a sud e ad est con spazi condominiali e ad ovest con altra abitazione facente parte dello stesso complesso. Il posto auto si trova all'interno dell'area esterna di pertinenza del complesso residenziale, nella zona più vicina al confine con la battigia con cui il complesso confina sul lato sud.

I predetti beni appartengono per intero ai debitori eseguiti per metà ciascuno.

Catastalmente sono riportati al Foglio 226 mappale 1136:

-sub 19: Abitazione, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, rendita € 426,08 - Piano T-1;

-sub 43: Posto auto, cat. C/6, classe 1, mq 17, rendita € 36,00 - Piano T.

L'abitazione, a cui si giunge mediante una scala esterna posta all'interno della corte pertinenziale della stessa abitazione ubicata ad est rispetto ad essa è costituita da una cucina-soggiorno all'ingresso, tre camere da letto, un bagno, una lavan-

deria ed un disimpegno, oltre ai balconi che si sviluppano su tutti e tre i lati (nord, est e sud) ed alla corte pertinenziale al piano terra in cui si trova la predetta scala.

L'abitazione si trova in buono stato di manutenzione con pavimenti, rivestimenti di cucina, bagno e lavanderia in ceramica, pareti intonacate con finitura di tipo civile, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e vetro con persiane anch'esse in alluminio. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia con scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e due pompe di calore per la climatizzazione, uno posizionato nella cucina-soggiorno ed uno in una delle tre camere da letto. Si segnala che il balcone lato sud dell'abitazione è in parte chiuso con una struttura rimovibile in alluminio e vetro e tale spazio viene utilizzato come ripostiglio. In allegato si riporta la planimetria attuale dell'abitazione in cui è indicata la porzione del balcone chiusa con la struttura rimovibile (All. 4).

La scala esterna è rivestita in marmo travertino; la corte pertinenziale al piano terra è in parte pavimentata con piastrelle in ceramica ed in parte (quella prospiciente la strada), posta sul confine nord dell'area, è sistemata a giardino con alcune piante ornamentali.

Come detto l'altro bene pignorato oltre all'abitazione è un posto auto scoperto avente una superficie di mq 17,00 ubicato nell'area esterna del complesso residenziale quasi al confine con la spiaggia di punta a braccetto.

Il bene al momento dell'accesso risulta utilizzato dai debitori eseguiti.

d/e) Non vi sono vincoli gravanti sul bene di natura condominiale.

f) Il bene, risulta regolare urbanisticamente, si evidenzia però che la veranda chiusa realizzata sul balcone sud dell'abitazione (prospiciente la corte interna del complesso residenziale) non è stata denunciata al competente ufficio tecnico del Comune. Secondo la L.R. 4/2003, per una struttura "rimovibile", come quella in

esame, il proprietario dell'unità immobiliare, al fine di "regolarizzare" l'intervento, può presentare al Comune una relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere. Oltre alla relazione, la legge regionale prevede il versamento di un contributo (senza il pagamento di alcuna sanzione) per ogni metro quadro sottoposto a chiusura con struttura precaria (o rimovibile).

Per tale pratica, considerati i diritti, gli oneri e le competenze tecniche si stima un costo di € 1.200,00.

g) Per la redazione dell'Ape si stima un costo di € 300,00.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Prima di procedere alla stima, di seguito calcolo la superficie lorda commerciale del bene immobile, parametro di riferimento per la successiva valutazione.

Nella tabella seguente si riporta la consistenza del bene costituente il lotto in esame ed il calcolo della relativa superficie lorda commerciale:

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficienti	Sup. commerciale	H	Piano
Abitazione P.1	85.66 mq	94.22 mq	1.00	94.22 mq	2.70	Primo
Balconi	45.54	45.54	0.30 (fino a 25.00 mq) 0.10 (oltre 25.00 mq)	9.55	/	Primo
Corte esterna di pertinenza	72.17 mq	72.17 mq	0.30 (fino a 25.00 mq) 0.10 (oltre 25.00 mq)	12.22 mq	/	Terra
Posto auto scoperto	17.00	17.00	0.4	6.80 mq	/	Terra
Totale				122.79 mq		

L'immobile, come anticipato, si presenta nell'insieme in buono stato di conser-

vazione e manutenzione con finiture interne di discreta qualità; esso è provvisto di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognario, televisivo), tutti con distribuzione sottotraccia.

Per la valutazione del bene pignorato faccio riferimento ad un criterio di stima di tipo sintetico.

La stima sintetica adottata, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso simili sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq.

Tali valori sono analoghi a quelli presenti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2023 per la zona di interesse (valori variabili tra 1.250,00 e 1.800,00 €/mq).

Per la stima ho considerato un valore per metro quadrato di 1.200,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda, calcola-

ta in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica del bene:

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 122,70 \text{ mq} = \text{€ } 147.348,00.$$

A questo valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario, nella misura del 15 %, dovuto all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, per cui si ottiene la Valutazione sintetica complessiva del bene:

$$\text{€ } 147.348,00 \times 85 \% = \text{€ } 125.245,80$$

i) Valore finale del bene

Come già anticipato in precedenza, in occasione degli accessi e dei rilievi ho riscontrato la presenza della veranda su uno dei balconi che deve essere "regolarizzata". I costi per la pratica di regolarizzazione, stimato in € 1.200,00 così come quello per la redazione dell'APE stimato in € 300,00 devono essere detratti dal valore finale della stima, pertanto il **valore finale di stima del bene immobile** risulta pari a:

$$\text{€ } 125.245,80 - \text{€ } 1.200,00 - 300,00 = \text{€ } 123.745,80$$

che in cifra tonda diventa:

Valore finale: € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00)

j) Documentazione fotografica

La documentazione fotografica, relativa all'immobile di cui alla presente relazione di stima, costituita da n. 12 fotografie, è riportata in allegato.

Conclusioni

Con la presente relazione, ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato l'immobile oggetto di pignoramento. Nel corso dei sopralluoghi effettuati, ho eseguito il rilievo metrico e fotografico del suddetto immobile ed ho redatto specifici elaborati grafici riportati in allegato. Attraverso le ricerche svolte presso gli uffici competenti ho

verificato la regolarità catastale ed urbanistica del bene pignorato.

Con riferimento alla stima, ho utilizzato un criterio di tipo sintetico.

Allego alla presente relazione:

All. 1 – Documentazione fotografica;

All. 2 – Visure e planimetrie catastali aggiornate;

All. 3 – Documentazione urbanistica immobile;

All. 4 – Planimetria abitazione stato attuale.

Scicli, 20.01.2024

Il C.T.U.

Ing. Simone Benedetto

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp is from the 'Ordine degli Ingegneri Ragusa' and contains the text: 'DOTT. ING. SIMONE BENEDETTO N. 897'.