

**Tribunale di Caltagirone**  
**Giudice Esecutore**  
**Relazione del**  
**Consulente Tecnico d'Ufficio**

Descrizione immobili

**“Procedimento nr. 70/2019 R.G.E.**

**Redatta da**

**Dott. Ing. Francesco Alparone**



**Caltagirone, 30.6.2021**



## Descrizione ed Identificazione dei Beni

1. Ramacca C/da Cortina – Abitazione di tipo civile identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca foglio 139 particella 870 sub 6 – consistenza 5 vani posta al secondo piano della palazzina; Paragrafo 3.1. (Appartamento lato B al 2° piano individuato come l'appartamento a sinistra una volta salita la rampa di scale di accesso).
2. Ramacca C/da Cortina – Abitazione di tipo civile identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca foglio 139 particella 870 sub 6 – consistenza 5 vani posta al secondo piano della palazzina; Paragrafo. 3.2 (Appartamento lato A al 2° piano individuato come l'appartamento a destra una volta salita la rampa di scale di accesso).

### **LOTTO 1 Ramacca C/da Cortina - Fabbricato al Catasto foglio 139 part. 870 sub 6 Appartamento denominato Lato B al 2° piano (sinistra rispetto alle scale)**

1) *Il bene oggetto del presente procedimento di esecuzione viene così individuato:*

l'appartamento è posto al secondo piano del fabbricato edificato in Ramacca via Catania, 37 (c/da Cortina) ed identificato dalla foto seguente.



La palazzina, al cui secondo piano si trova l'appartamento oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su tre livelli fuori terra, come mostrato nelle fotografie, ed è stata realizzata in c.a.



con tamponatura realizzata in mattoni laterizi e con intonaco esterno in malta cementizia, gli infissi sono in alluminio ral bianco con battenti del tipo a veneziana della stessa tipologia degli infissi.

L'Appartamento di cui al presente paragrafo viene evidenziato nelle foto seguenti con un riquadro.



L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancelletto di ingresso in ferro ed un portoncino, comuni agli appartamenti afferenti all'intera palazzina. Superato l'ingresso si accede ad un corridoio e ad un vano scale che però non risultano pavimentati, ma rivestiti di materiale impermeabilizzante tipo sottofondo, inoltre la ringhiera delle scale non presenta corrimano ed è realizzata con tavolato in legno verniciato tipo cantiere (vedasi foto a seguire).



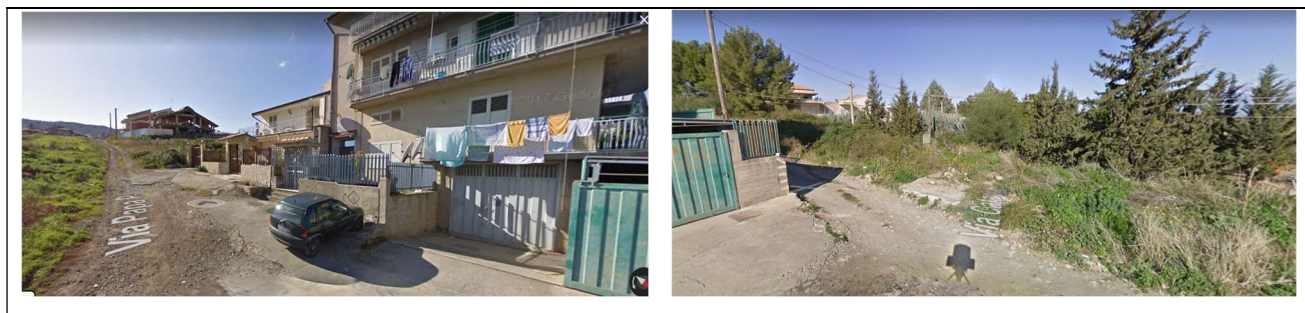


L'appartamento, così come constatato durante il sopralluogo risulta abitato, giusto verbale del Custode Avvocato Barone a cui si rimanda e si trova sulla parte sinistra una volta impegnate le rampe di scale.





comunale e scarichi fognari, come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo del 20.2.21.



Complessivamente lo stabile da un punto di vista esterno, versa in uno stato di buona manutenzione.

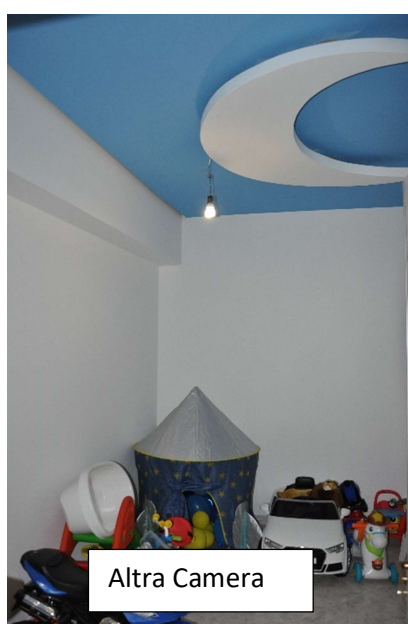
L'accesso all'appartamento posto al secondo piano avviene solo per tramite una rampa di scale e quindi non è dotato di abbattimento di barriere architettoniche (mancanza di un ascensore).

Come da planimetria in allegato 6a del documento peritale, superato l'ingresso dotato di un portoncino blindato di classe 2 (scala da 2 a 5) si accede ai vani di cui l'appartamento è dotato e tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato.

Tutto l'appartamento è ben tenuto ed è ben rifinito, con intonaci in buono stato e come si può constatare dalle fotografie di cui in seguito, anche il servizio igienico si presenta in buone condizioni. L'appartamento è dotato di una caldaia per la termoregolazione della temperatura invernale e la produzione di acqua calda e di due condizionatori per il raffrescamento nel periodo estivo. Le porte interne sono in legno tamburato.



Corridoio ingresso



Altra Camera



Altra Camera

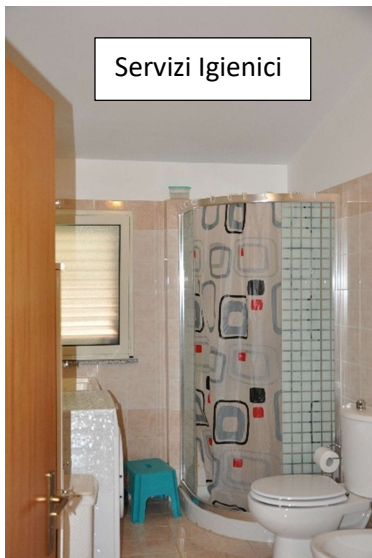




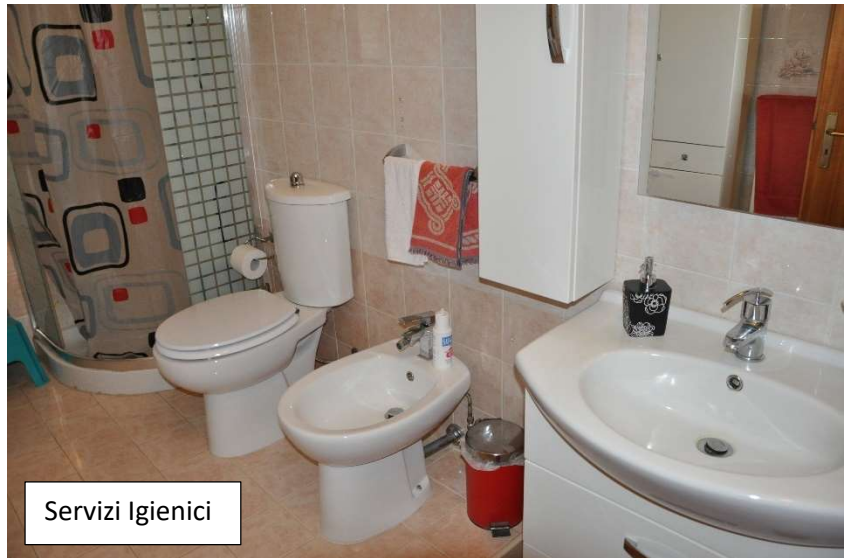
Camera da letto



Camera da letto



Servizi Igienici



Servizi Igienici

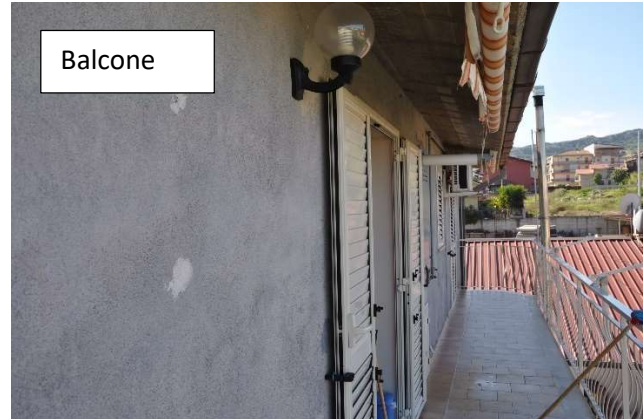
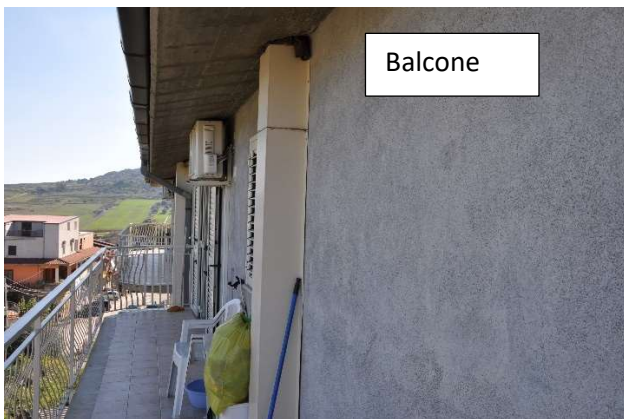
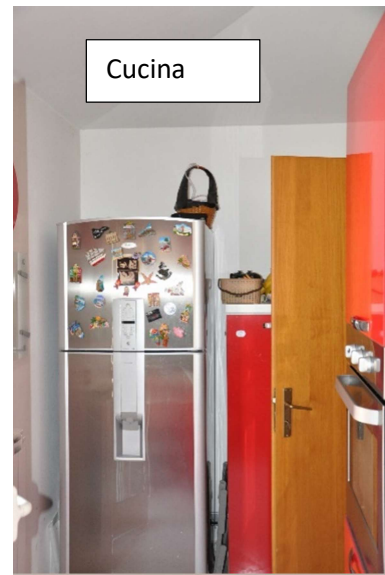
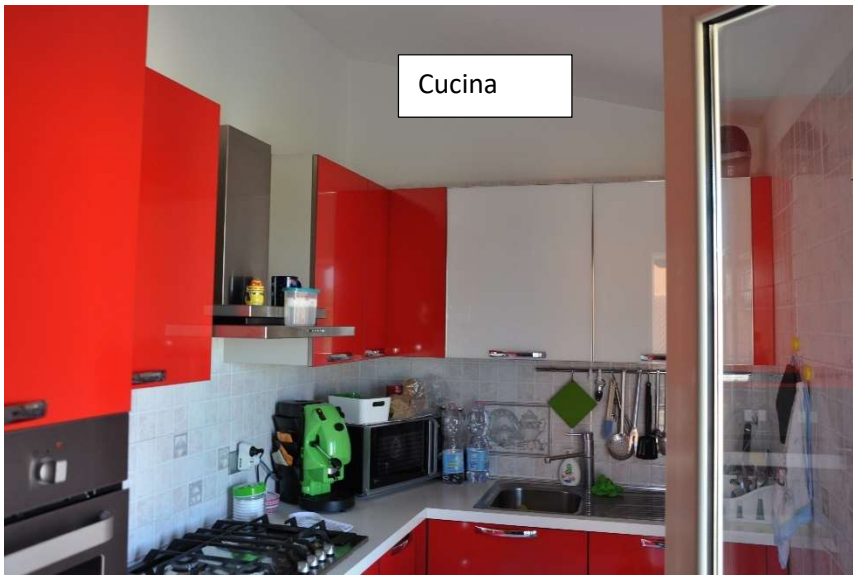


Servizi Igienici



Soggiorno Salotto





Tutto l'appartamento è dotato di corpi illuminanti e di un impianto elettrico moderno e funzionale.

Perimetralmente sul lato nord l'appartamento presenta un balcone continuo per tutta la sua lunghezza e come già detto in merito alla palazzina, l'appartamento presenta gli infissi realizzati in alluminio e in ottimo stato di tenuta.

L'appartamento è di mq 95 oltre i balconi per mq 25.

La valutazione del bene terrà conto di quanto sopra descritto e della zona nella quale il bene si trova, oltre alle opere di urbanizzazione allo stato attuale mancanti.

Per quanto riguarda l'art. 10 DPR 633/1972 al comma 8bis qui di seguito riportato, si riporta che *“le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della*





costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione", pertanto per quanto sopra la vendita dell'immobile non è soggetta all'imposta IVA.

### 3) *Data di edificabilità*

Come già accennato nel punto precedente, lo scrivente, esaminati gli atti, conferma che la costruzione è stata edificata in assenza di concessione edilizia intorno agli anni 1990. Attualmente come sopra specificato, l'esecutato, ha presentato istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724 del 23.12.1994 e ad oggi la pratica è ancora in corso di definizione, in quanto non corredata di tutta la documentazione necessaria e dei relativi versamenti. (Allegato 5.3 del documento peritale).

### 4) *Identificazione catastale dell'immobile*

L'immobile risulta al Catasto fabbricati del Comune di Ramacca al foglio 139 particella 870 sub 6 per 5 vani di consistenza cat A2 (abitazione di tipo civile) con rendita catastale pari ad € 374,43.

### 5) *Stima dell'immobile*

Dal documento peritale si stima il valore di vendita dell'immobile € **54.000,00**, a cui andranno detratti i costi stimati e pari a € 500,00 per le dovute comunicazioni all'Ufficio del Catasto ed € 4.121,45 per la pratica di condono edilizio in sanatoria presso il Comune di Ramacca. Ossia € 54.000,00 - € 4.121,45 - € 500,00 = € 49.378,55

### 6) *Certificazione Energetica*

Dal documento peritale relativamente alla Certificazione Energetica si evince che la classe energetica dell'immobile è: 169,29 KWh/m2 anno Classe Energetica E come da Allegato 8.a. del documento peritale.



**LOTTO 2 Ramacca C/da Cortina - Fabbricato al Catasto foglio 139 part. 870 sub 7  
Appartamento denominato Lato A al 2° piano (destra rispetto alle scale)**

1) *Il bene oggetto del presente procedimento di esecuzione viene così individuato:*

l'appartamento è posto al secondo piano del fabbricato edificato in Ramacca via Catania, 37 (c/da Cortina) ed identificato dalla foto seguente.

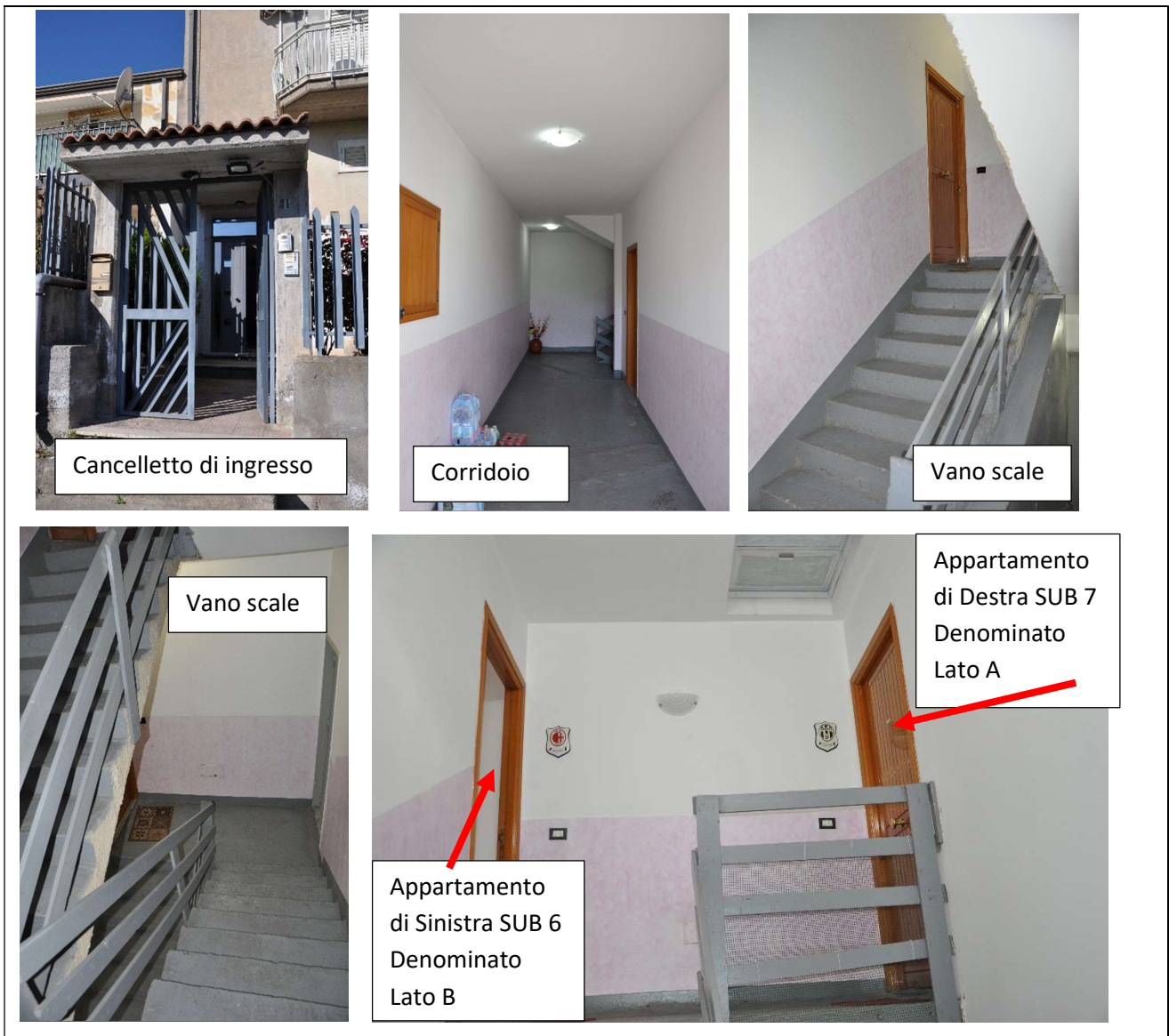


La palazzina, al cui secondo piano si trova l'appartamento oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su tre livelli fuori terra, come mostrato nelle fotografie ed è stata realizzata in c.a. con tamponatura realizzata in mattoni laterizi e con intonaco esterno in malta cementizia, gli infissi sono in alluminio ral bianco con battenti del tipo a veneziana della stessa tipologia degli infissi.



L'Appartamento di cui al presente paragrafo viene evidenziato nelle foto con un riquadro.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancelletto di ingresso in ferro ed un portoncino, comuni agli appartamenti afferenti all'intera palazzina. Superato l'ingresso si accede ad un corridoio e ad un vano scale che però non risultano pavimentati, ma rivestiti di materiale impermeabilizzante tipo sottofondo, inoltre la ringhiera delle scale non presenta corrimano ed è realizzata con tavolato in legno verniciato tipo cantiere (vedasi foto a seguire).



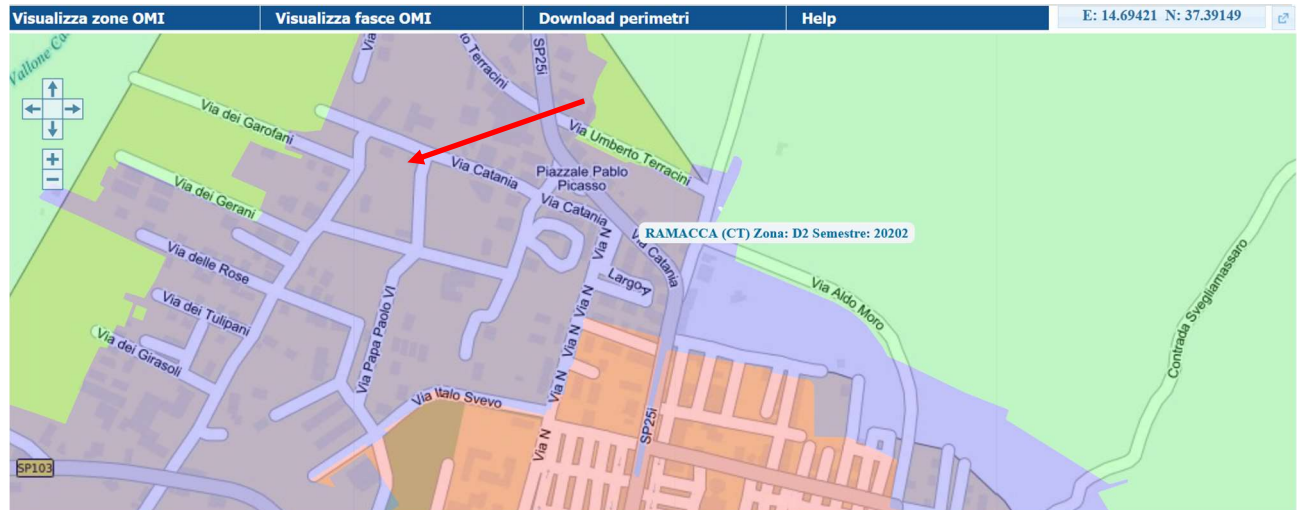
L'appartamento, così come constatato durante il sopralluogo risulta abitato, giusto verbale del Custode Avvocato Barone a cui si rimanda e si trova sulla parte destra una volta impegnate le rampe di scale.



## 2) Descrizione del Bene

A seguito del sopralluogo con l'ausilio dei rilievi fotografici e facendo riferimento alle planimetrie di cui all'allegato 6.b del documento peritale, si relaziona quanto segue:

l'appartamento si trova in zona D2 (rilevazione 2 sem. 2020), secondo l'Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ossia zona o area periferica.



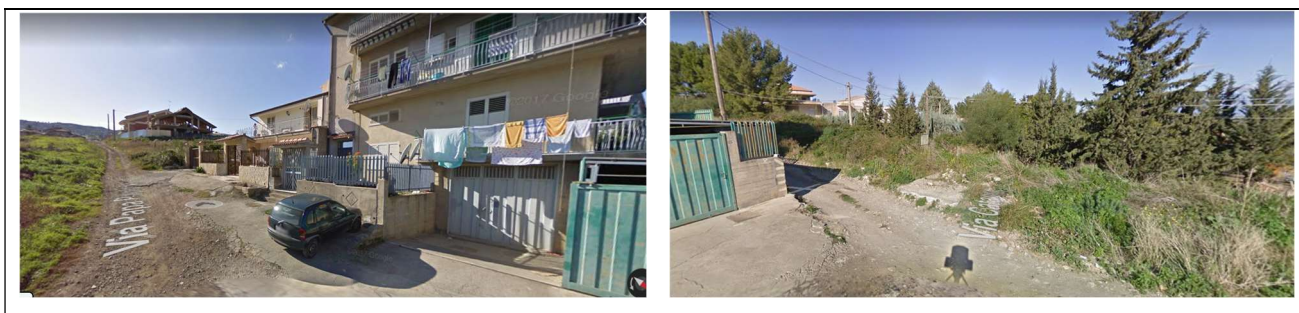
Secondo il Piano Regolatore Comunale, l'edificio ricade in zona denominata zona "C" di espansione, dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia.

L'edificio, a cui afferisce l'appartamento, è stato edificato intorno agli anni 1990, come risulta dalla documentazione di cui al condono edilizio legge 724/94 al prot. 3550 del 1.3.1995, rilasciata dall'UTC del Comune di Ramacca (allegato 5.3 del documento peritale) a seguito di Accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU. Nel suddetto documento si evince che l'Esecutato ha in pendenza e non definita, la pratica di condono edilizio ai fini dell'ottenimento del "Permesso di Costruire in Sanatoria".

L'edificio presenta una struttura portante realizzata con pilastri in c.a. con solai latero-cementizi e con finitura esterna di intonaco cementizio, dal lato Est si presenta con tre livelli fuori terra, data la conformazione orografica del terreno. Allo stato attuale nella zona non risultano essere realizzate le opere di urbanizzazione, infatti l'edificio non è servito da una strada asfaltata con relativi marciapiedi né da illuminazione di pubblica via, inoltre la palazzina è limitrofa ad un canale di convogliamento di acque meteoriche non curato e non provvisto delle opere di messa in sicurezza. L'edificio è asservito dalle condotte di acqua



comunale e scarichi fognari, come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo del 20.2.21.



Complessivamente lo stabile da un punto di vista esterno, versa in uno stato di buona manutenzione.

L'accesso all'appartamento posto al secondo piano avviene solo per tramite una rampa di scale e quindi non è dotato di abbattimento di barriere architettoniche (mancanza di un ascensore).

Come da planimetria in allegato 6b del documento peritale, superato l'ingresso dotato di un portoncino blindato di classe 2 (scala da 2 a 5), si accede ai vani di cui l'appartamento è dotato e tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato.

Tutto l'appartamento è ben tenuto ed è ben rifinito, con intonaci in buono stato e come si può constatare dalle fotografie di cui in seguito, anche il servizio igienico si presenta in buone condizioni. L'appartamento è dotato di una caldaia, ma soltanto per la produzione dell'acqua calda, mentre per il riscaldamento risulta dotato soltanto di una stufa a pellet e sono presenti due condizionatori per il raffrescamento nel periodo estivo. Le porte interne sono in legno tamburato.







Tutto l'appartamento è dotato di corpi illuminanti e di un impianto elettrico moderno e funzionale. Perimetralmente sul lato nord, est ed ovest, l'appartamento presenta un balcone continuo per tutta la sua lunghezza e come già detto in merito alla palazzina, l'appartamento presenta gli infissi realizzati in alluminio e in ottimo stato di tenuta.

L'appartamento è di mq 95 oltre i balconi per mq 25

La valutazione del bene terrà conto di quanto sopra descritto e della zona nella quale il bene si trova, oltre alle opere di urbanizzazione allo stato attuale mancanti.

Per quanto riguarda l'art. 10 DPR 633/1972 al comma 8bis qui di seguito riportato, si riporta che *“le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione”*, pertanto per quanto sopra la vendita dell'immobile non è soggetta all'imposta IVA.



3) *Data di edificabilità*

Come già accennato nel punto precedente, lo scrivente, esaminati gli atti, conferma che la costruzione è stata edificata in assenza di concessione edilizia intorno agli anni 1990. Attualmente come sopra specificato, l'esecutato, ha presentato istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724 del 23.12.1994 e ad oggi la pratica è ancora in corso in quanto non corredata di tutta la documentazione necessaria e dei relativi versamenti. (Allegato 5.3 del documento peritale).

4) *Identificazione catastale dell'immobile*

L'immobile risulta regolarmente registrato al Catasto fabbricato del Comune di Ramacca al foglio 139 particella 870 sub 7 cat A2 (abitazione di tipo civile) con rendita catastale pari ad € 374,43.

5) *Stima del valore dell'immobile*

Dal documento peritale si stima il valore di vendita dell'immobile € **54.000,00**, a cui andranno detratti i costi stimati e pari a € 500,00 per le dovute comunicazioni all'Ufficio del Catasto ed € 4.625,00 per la pratica di condono edilizio in sanatoria presso il Comune di Ramacca. Ossia € 54.000,00 - € 4.625,00 - € 500,00 = € 48.875,00

6) *Certificazione Energetica*

Dal documento peritale relativamente alla Certificazione Energetica si evince che la classe energetica dell'immobile è: 123,45 KWh/m<sup>2</sup> anno Classe Energetica D Allegato 8.b. del documento peritale.

---

Caltagirone 30.6.2021

*In fede*

*Il c.t.u.*

Dott. Ing. **ALPARONE** Francesco

