

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO

N° n. 101/2023 Ruolo Generale – Esecuzione immobiliare

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott. RAPISARDA Gilberto Orazio

Custode Giudiziario: Dott.ssa PAINO Monica

C.T.U.: Ing. SANTORO Alessandro

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con verbale di provvedimento del 17/06/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Alessandro Santoro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 1074, con studio in Vittoria nella via C. Alberto n° 294, per la causa in epigrafe.

Previo accordo con il Custode nominato dott.ssa Monica PAINO ed avviso alle parti, mi sono recato (come da verbale redatto) il giorno 24/07/2023 presso il bene sito in Ragusa nella via Mario Rapisardi n.11A (piano 2-3) di proprietà dei debitori, per dare inizio alle operazioni peritali.

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 causa 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.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

QUESITI DEL MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il sottoscritto C.T.U. risponda al seguente quesito:

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

*B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica*
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile*
- c. i costi delle eventuali sanatorie*
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione*

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*
- c. per accertare lo stato di conservazione*
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile*
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;*

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)*

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

Comune, dell’Agenzia del Territorio, dell’Agenzia delle Entrate o dell’amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato, nonché l’estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) *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:*

a) *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 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.

b) *sommara descrizione del bene*

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno 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;

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del 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;

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i*

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

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);

e) 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.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità 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 dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) 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.

h) 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;*

i) 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;

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

- l) 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);*
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- A. In accordo con il Custode si è comunicato alle parti la data per eseguire il primo accesso, la nomina del CTU, del Custode nonché l'inizio delle operazioni peritali avvenuto il giorno 24/07/2023.
- B. Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari. Si sono riscontrate difformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento; in particolare si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti al piano secondo ed una diversa distribuzione interna degli ambienti con ampliamento al piano terzo sottotetto. Nello specifico per la conformità catastale occorrerà effettuare variazione per ampliamento e redigere un nuovo elaborato planimetrico con l'individuazione di tutti i subalterni.
- C. Di seguito si riportano i beni oggetto di pignoramento e, ove necessario, i relativi costi di regolarizzazione.
- Appartamento al piano secondo e terzo sottotetto in un immobile sito nel centro storico di Ragusa con ingresso dalla via Mario Rapisardi n.11A come meglio di seguito dettagliato secondo gli attuali identificativi catastali e le proprietà:
- 1) Bene n°1, appartamento con ingresso da via Mario Rapisardi n.11A, piano 2 e 3 sottotetto,

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

proprietà 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED], entrambi residenti in
Ragusa nella via Mario Rapisardi n.11A;
in catasto Foglio A278, particella 41 sub.1, cat. A/4, cl.2, vani 5,5, sup.
cat. 102mq ed escluso aree scoperte 96mq, R.C. 267,01€ (ex Foglio
267, part. 202 sub.3 graffata con part. 201 sub.3).

I beni sono di proprietà degli esecutati giusto atto di compravendita del
Notaio Maria DI MATTEO in Vittoria del 28/12/1988 trascritto a Ragusa il
04/01/1989 che acquistarono, in comunione legale dei beni, da [REDACTED]
[REDACTED] il bene con i seguenti vecchi identificativi catastali: Foglio
267, part. 202 sub.3 graffata con part. 201 sub.3, cat. A/4, cl.2, vani 5,5,
R.C. 902 Lire. Successivamente, per variazione di identificativo catastale
di ufficio, la part. 202 sub.3 graffata con part. 201 sub.3 viene soppressa
dando origine alla part. 201 sub.4, cat. A/4, cl.2, vani 5,5, R.C. 517.000
Lire. Per successiva bonifica identificativo catastale di ufficio, l'unità in
oggetto modificava il foglio di mappa e la particella divenendo
definitivamente Foglio A278 particella 41 sub.1, cat. A/4, cl.2, vani 5,5,
sup. cat. 102mq ed escluso aree scoperte 96mq, R.C. 267,01€.

LOTTO UNICO: Unità abitativa termicamente autonoma, nel centro
storico di Ragusa con ingresso dalla via Mario Rapisardi n.11A al piano
secondo e terzo così costituita:

- al piano secondo - ingresso con disimpegno di circa 4mq, soggiorno di
circa 12mq (la destinazione soggiorno non sarebbe consentita per la
mancanza di finestre), cucina-pranzo di circa 13mq con balcone
prospiciente la via Ten. Comitini per circa 3 mq, lavanderia di circa

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

4mq che dà accesso al W.C. di circa 5mq, camera da letto da 16mq con balcone prospiciente la via Mario Rapisardi per circa 3 mq e cameretta di circa 5mq (la destinazione cameretta non sarebbe consentita per la mancanza di finestre e dimensioni minime non sufficienti);

- La prosecuzione della scala condominiale di fatto permette il collegamento al piano terzo.
- al piano terzo – vano sottotetto n.1 di circa 21mq con ripostiglio di circa 1mq per alloggio caldaia bagno di circa 3mq, vano sottotetto n.2 di circa 21mq, terrazzo per circa 14mq con copertura a tettoia in legno dei circa 10mq;

L'unità abitativa è stata totalmente ristrutturata circa 10 anni orsono (stima effettuata dall'analisi dei materiali di costruzione utilizzati) e presenta pavimentazioni in gress (ad eccezione del vano sottotetto n.2 che presenta pavimentazione lignea), infissi in alluminio taglio freddo e vetrocamera ed infissi in alluminio taglio freddo e vetro singolo, porte interne in legno tamburato e/o in legno, termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a GPL che provvede anche alla produzione di Acqua calda sanitaria, l'impianto elettrico presente in alcuni punti serie civile anni "80 ed in altri serie civile anni 2.000; riserva idrica con pompa e presscontrollo al piano terzo. I prospetti nonostante non appaiono ristrutturati di recente, non presentano segni che facciano ipotizzare un imminente bisogno di interventi di ripristino.

- D. REGOLARITA' URBANISTICA: Detto bene è stato edificato prima dell'1 settembre 1942 così come si evince dalla planimetria catastale tutt'ora vigente datata 10 febbraio 1940 la cui rappresentazione grafica è però

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

non coincidente con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo. Si precisa che da ricerche effettuate presso l'UTC di Ragusa non sono pervenuti titoli edilizi successivi alla prima edificazione per cui si ritiene che le difformità rilevate si debbano catalogare come abusi edilizi.

In particolare si rileva al piano secondo una diversa distribuzione degli ambienti interni con piccoli interventi sulla muratura di rimozione tramezzi e spostamento di varchi di apertura: l'attuale destinazione degli ambienti soggiorno e cameretta non è consentita dagli standard igienico sanitari per cui tali ambienti diverranno rispettivamente disimpegno e ripostiglio/cabina armadio. Al piano terzo si rileva la demolizione del tramezzo centrale (probabilmente all'epoca a sostegno del tetto) e la realizzazione piuttosto recente della nuova copertura la cui struttura principale risulta infatti composta da travi in legno di tipo lamellare; inoltre si evidenzia che è stato recuperato lo spazio sottotetto non prima accessibile (infatti non presente nella planimetria del 1940) sovrastante la cucina-pranzo del piano secondo, realizzando una nuova pavimentazione leggera in legno; il wc preesistente diventa ripostiglio per alloggio caldaia di riscaldamento ed ACS e ne viene realizzato uno nuovo e più grande; nella terrazza è presente una tettoia con struttura precaria in legno anch'essa non regolarizzata ai sensi della LR. 4/2003 Regione Sicilia. Si rileva inoltre che l'immobile è stato totalmente ristrutturato orientativamente circa 10 anni orsono (stima effettuata dall'analisi dei materiali di costruzione utilizzati) e non risultano presentati titoli abilitativi edilizi per detti lavori.

Per la regolarizzazione del bene occorrerà:

- a) presentare una SCIA in sanatoria con pagamento della sanzione minima di 516€ (sanzione soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia) e diritti di segreteria per 150€, previa

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

verifica delle modifiche strutturali apportate (variazione delle murature interne e nuova copertura); si stimano costi tecnici per presentazione urbanistica e verifiche strutturali (compreso marche da bollo e bollettini) per circa 4.500€.

- b) presentare una CILA per regolarizzazione della copertura precaria con pagamento di oneri per circa 500€ (50€/mq x 10mq) e diritti di segreteria per 150€; si stimano costi tecnici per presentazione urbanistica e verifica strutturale (compreso marche da bollo e bollettini) per circa 2.500€;
- c) presentare DOCFA per modifica catastale ed ampliamento con redazione del nuovo elaborato planimetrico; si stimano costi tecnici per redazione e presentazione catastale (compresa tassa di presentazione) per circa 750€.

Il totale dei costi di regolarizzazione è stato stimato quindi in circa 9.000€.

E. Elenco delle formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 17/07/2007 - Registro Particolare 10268 Registro Generale 17083
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 984 del 01/06/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 6306 Registro Generale 26769
Pubblico ufficiale DIMATTEO MARIA PROVVIDENZA Repertorio 581 del 28/12/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10 del 1989
3. ISCRIZIONE del 31/05/2022 - Registro Particolare 928 Registro Generale 8866, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 7663/2019 del 24/05/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

4. TRASCRIZIONE del 19/05/2023 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8124, Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1009 del 04/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F. **La situazione occupazionale dei lotti al momento del sopralluogo è la seguente:**

➤ **LOTTO UNICO**: Unità abitativa termicamente autonoma, nel centro storico di Ragusa con ingresso dalla via Mario Rapisardi n.11A al piano secondo e terzo - Abitata dagli esecutati.

G. Non esiste costituito alcun condominio nei beni esaminati.

H. Non risultano titoli dei terzi occupanti.

I. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa.

VALUTAZIONI DEL BENE:

Il valore del bene viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso abitativo, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Ragusa nella zona periferica del centro storico. Considerando quindi le superfici nette di ambienti adibiti all'uso per cui sono destinati e pertinenze si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi in considerazione alle specifiche condizioni di conservazione. Per abitazioni in appartamenti in stabili di qualità nella media di zona si riscontra un valore medio di 575€/mq di superficie commerciale.

Quindi si ha:

LOTTO UNICO: Unità abitativa termicamente autonoma, nel centro storico di Ragusa con ingresso dalla via Mario Rapisardi n.11A al piano

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDAZIONE]
[REDAZIONE] contro [REDAZIONE]
C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

secondo e terzo così costituita:

- ambienti dell'abitazione al piano secondo di circa 78mq (sup. lorda) oltre ai due balconi per circa 6mq;
- ambienti dell'abitazione al piano terzo (considerato sottotetto non abitabile – mansarda rifinita) per circa 54mq (sup. lorda) oltre al terrazzo per circa 14mq;

superficie commerciale x valore/mq

$$\begin{aligned} \text{mq [78,00 + (25\% x 6,00)] x € 575,00/mq} &= && \mathbf{€ 45.712,50} \\ \text{mq [(35\% x 54,00) + (40\% x 14,00)] x € 575,50/mq} &= && \mathbf{€ 14.087,50} \\ \mathbf{Valore Tot.} &&& \mathbf{€ 59.800,00} \end{aligned}$$

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 50.830,00. A tale cifra occorre ancora sottrarre i costi di regolarizzazione che sono stati stimati in circa 9.000,00€ ed i costi di accatastamento impianto termico, redazione libretto impianto e redazione APE che si stimano in circa 600€, ottenendo un valore finale di 41.230,00€ pari a che si può arrotondare a **41.000,00€**.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che **il valore adeguato di vendita del bene oggetto di perizia sia:**

LOTTO UNICO: Unità abitativa termicamente autonoma, nel centro storico di

Ragusa con ingresso dalla via Mario Rapisardi n.11A al piano secondo e terzo, in catasto Foglio A278, particella 41 sub.1, cat. A/4, cl.2, vani 5,5, sup. cat. 102mq ed escluso aree scoperte 96mq, R.C. 267,01€.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

Valore di vendita = € 41.000,00

Alla presente relazione vengono allegati: elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto e dello stato di fatto variato. Il certificato energetico APE non è stato redatto in quanto gli impianti termici non risultano censiti e non sono pervenuti libretti degli impianti, ma le caratteristiche termiche dell'unità immobiliare è stata tenuta in considerazione durante la stima del bene.

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, 29/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Dott. Ing. Alessandro Santoro