

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

### Esecuzione immobiliare n°170/2021 R.G.E.

### PERIZIA GIURIDICA \_ Relazione di stima

Ill.mo sig. G.E. - dott. Carlo Di Cataldo

#### 1) Premessa

In data 18/05/2022 l'ill.mo sig. Giudice dott. Carlo Di Cataldo nominava me sottoscritto geom. Leandro Parrino iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n°1578, con studio in via Enrico Fermi n°10 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°170/2021 del ruolo generale delle esecuzioni immobiliari, promossa da [redacted] con sede a [redacted] ( [redacted] ) via [redacted] n° [redacted], partita I.V.A. [redacted], società rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino, del foro di Ragusa, via ing. Migliorisi n°16, 97100 Ragusa, e per essa [redacted] (nuova denominazione assunta da [redacted] a seguito di modifica della denominazione sociale) con sede a [redacted] ( [redacted] ) n° [redacted] nella persona del procuratore [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] - c.f. [redacted], residente a [redacted] ( [redacted] ) in via [redacted] n° [redacted] e per esso, quale esercente la patria potestà, [redacted] nato a [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] - c.f. [redacted], residente a [redacted] ( [redacted] ) in via [redacted] n° [redacted].

Il giorno 23/05/2022 ho inviato, tramite il portale Procedure.it, il modulo di accettazione dell'incarico e giuramento.

Ho provveduto a scaricare l'intera documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e mi sono accorto di alcune inesattezze all'interno dell'atto di



precetto e dell'atto di pignoramento, che ritengo opportuno segnalare. Sono stati indicati in maniera errata i codici fiscali sia della sig.ra [REDACTED], [REDACTED] errato anziché [REDACTED] che del sig. [REDACTED]. [REDACTED] errato anziché [REDACTED].

Sia l'atto di precetto redatto in data 01/04/2021, che l'atto di pignoramento immobiliare redatto in data 29/06/2021 presentano data successiva rispetto all'ultima variazione catastale in atti del 08/10/2004 con causale *FUSIONE*, che ha comportato la soppressione delle unità immobiliari censite al foglio 56 di Comiso p.lla 773 sub.1 e p.lla 774 sub.2 per costituire un'unica unità immobiliare censita al foglio 56 p.lla 774 sub.3, ma riportano ancora i vecchi identificativi catastali. Si è ritenuto opportuno far emergere tale anomalia al fine di giustificare la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione di seguito riportati secondo l'attuale identificazione catastale in atti.

In data 03/06/2022, d'accordo con l'avv. Grazia Cavallo, quale custode degli immobili pignorati, mediante raccomandata A.R. ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], hanno comunicato alle parti che in data 15/06/2022 alle ore 09:30 si sarebbero recati sui luoghi, in c.da Monacazza n°204, a Comiso, per effettuare una prima operazione peritale per la valutazione dell'immobile.

Alla data e all'ora stabilita, insieme al custode nominato, mi sono recato sui luoghi ed ho proceduto al rilievo planimetrico dell'immobile oggetto del pignoramento ed alla constatazione dello stato dei luoghi. Ho scattato, al contempo, diverse fotografie dell'interno e dell'esterno dell'edificio ed alle ore 11:30 ho concluso i rilievi e sono tornato presso il mio studio a Ragusa.

In data 09/11/2022 ho richiesto le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizi catastali, e le



relative visure catastali storiche al fine di procedere alla verifica catastale degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Nella stessa data ho richiesto l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso e presso il Genio Civile di Ragusa per la verifica della regolarità urbanistica e del pozzo.

In data 10/11/2022 ho effettuato le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto della presente, che allego.

Al Genio Civile di Ragusa, per quanto concerne il pozzo citato nell'atto di provenienza dell'immobile alla sig.ra [REDACTED], a rogito del Notaio Riccardo Giacchino di Comiso repertorio n°68548 del 05/05/2004, detto pozzo risulta intestato alla ditta [REDACTED] in quanto ha acquistato dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la proprietà della p.lla 797 comprensiva dei tutti i suoi accessori, pertinenze e dipendenze, ove insiste il pozzo; anche se nell'atto di acquisto del fabbricato rurale per civile abitazione con il quale la sig.ra Iacono Ilenia ha acquistato il pozzo che secondo quanto descritto *trovasi ubicato nel terreno di proprietà dei venditori*, tale affermazione non è sufficiente a rendere le acque pubbliche di questo pozzo privo anche di identificazione catastale, ad uso esclusivo della sig.ra [REDACTED]. Presso gli archivi del Genio Civile di Ragusa, alla pratica n°1287/Comiso, la denuncia del pozzo risulta essere stata volturata esclusivamente dal sig. [REDACTED] a [REDACTED].

Il giorno 11/11/2022 mi sono recato presso l'archivio del Comune di Comiso, ove su mia richiesta, i funzionari hanno provveduto ad effettuare la ricerca di eventuali titoli edilizi (Concessioni Edilizie, Sanatoria...) senza avere alcun esito per l'immobile in oggetto.

Preso atto di quanto emerso dalla ricerca presso gli archivi del Comune di Comiso e dalla dichiarazione parte integrante dell'atto di provenienza



dell'immobile, è possibile accertare che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Ponte n°765/67 del 01/09/1967 e poiché ricade all'esterno del centro urbano è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Esaminando la documentazione catastale (estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetrie catastali) ho potuto constatare che di fatto l'intero corpo di fabbrica risulta correttamente inserito in mappa, le planimetrie catastali sono state depositate rispettivamente in data 08/10/2002 (prot. n°156883) quella relativa al sub.1 della p.lla 774 del foglio 56 di Comiso ed in data 08/10/2004 (prot. n°RG0139503) quella relativa al sub.3 della p.lla 774 del foglio 56 di Comiso.

Nel seguito della mia relazione si espliciteranno i risultati delle ricerche effettuate.

## **2) Quesiti sui beni pignorati**

### **a) Identificazione del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da abitazione e relativo garage di pertinenza e si trova ubicato a Comiso in c.da Monacazza n°204 (o c.da Bosco Cicogne come risulta dall'atto di provenienza dell'immobile e dal contratto di finanziamento fondiario) e risulta ad oggi di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - deceduta in data [REDACTED].

Tali fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n°56 del Comune di Comiso, particella n°774 subalterno 1, categoria C/6 di seconda classe, consistenza 78mq, rendita catastale €145,02, e subalterno 3, categoria A/3 di seconda classe, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €328,98.

L'edificio si sviluppa su unico livello a piano terra, complessivamente la



parte destinata a civile abitazione (subalterno 3) risulta di 111,28mq utili escluso balcone e pertinenze, mentre la parte destinata a garage e relativi accessori risulta avere una superficie utile pari a 71,13mq oltre alle due tettoie di superficie pari a 42,70mq nel seguito il dettaglio delle superfici dei singoli vani.

Il complesso pignorato confina ad Est e ad Ovest con fabbricati rurali di proprietà di terzi, a Nord con la Strada Provinciale n°30 ed a Sud con terreno di proprietà di terzi.

Davanti all'edificio, in corrispondenza dell'ingresso dalla Strada Provinciale n°30, è presente un cortile di 123,65mq di pertinenza delle due unità immobiliari, mentre alle spalle dell'immobile è presente una veranda di circa 105,13mq utilizzata per gran parte come giardino con terra naturale, anch'essa di pertinenza delle due unità immobiliari ove insiste una tettoia in elementi di acciaio e copertura con tegole di 28,00mq.

#### **b) Sommaria descrizione dell'immobile.**

Trattasi di fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra adibito, in parte a garage ed in parte a civile abitazione.

Come si evince anche dalle fotografie allegata alla presente perizia la porzione di immobile di fatto censito con la destinazione d'uso garage è utilizzata come abitazione in quanto sono presenti gli arredi e la cucina al servizio dell'abitazione stessa, infatti nel resto dell'immobile destinato ad abitazione non è presente un vano munito di cucina, poiché all'interno del vano cucina indicato nella planimetria catastale è presente di fatto una camera da letto.

Il vano annesso al garage, utilizzato di fatto come abitazione, con destinazione d'uso dispensa è di fatto un ripostiglio privo di pavimentazione con copertura inclinata costituita da travi in legno, sovrastante tavolato e tegole.



Alle spalle della suddetta dispensa è presente una tettoia anch'essa costituita da copertura inclinata con travi in legno, sovrastante tavolato e tegole.

Tutto l'edificio si trova in mediocre stato d'uso e manutenzione. La struttura portante è in muratura e non presenta evidenti lesioni o danneggiamenti che ne precludano la stabilità. I tramezzi interni sono realizzati in parte con laterizi forati ed in parte con blocchi di tufo; tutte le pareti risultano essere intonacate e rifinite con pittura lavabile all'interno ed intonaco tinteggiato all'esterno. Nelle stanze sono presenti segni di umidità di risalita che hanno comportato il rigonfiamento ed il distacco dell'intonaco interno.

Come già accennato, al piano terra, è presente una veranda ed un ampio cortile.

**c) Stato di possesso del bene.**

Ad oggi il bene, anche se ancora intestato alla de cuius [REDACTED], risulta in possesso degli eredi [REDACTED], marito che dichiara di aver rinunciato legalmente all'eredità della moglie ma di fatto non risulta agli atti della Conservatoria dei Registri Immobiliari, e [REDACTED], figlio per cui è presente accettazione dell'eredità con beneficio di inventario.

Non risulta presentata la dichiarazione di successione e pertanto non è stata registrata la voltura catastale degli immobili oggetto di esecuzione.

Di conseguenza il bene si può ritenere "libero al decreto di trasferimento", dopo aver regolarizzato l'effettiva titolarità dei beni mediante registrazione della successione della sig.ra [REDACTED].

**d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico



dell'eventuale acquirente.

- e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Dalle ispezioni ipotecarie richieste all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le ipoteche che sono state iscritte in data antecedente il pignoramento e quella relativa al pignoramento stesso.

- ✓ ISCRIZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 3573 - Registro Generale 9471 - Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO - Repertorio 68549 del 05/05/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] terzo datore d'ipoteca - [REDACTED] debitore non datore di ipoteca, valore totale €140.000,00;

- ✓ TRASCRIZIONE del 18/05/2004 - Registro Particolare 5539 - Registro Generale 9926 - Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO - Repertorio 68548/5662 del 05/05/2004 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

- ✓ TRASCRIZIONE del 30/07/2021 - Registro Particolare 8580 - Registro Generale 12520 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA - Repertorio 1733 del 01/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.**



Le unità immobiliari, come si evince anche da quanto dichiarato nell'atto di provenienza, risultano essere state edificate in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Ponte n°765/67 del 01/09/1967 e poiché ricade all'esterno del centro urbano è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Non risulta dagli archivi del Comune di Comiso alcun titolo edilizio successivo all'epoca di realizzazione del fabbricato ed inoltre non risultano presenti certificati di abitabilità/agibilità.

Il fabbricato risulta essere allineato con quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizi catastali, ad eccezione del fatto che il vano adibito a cucina, indicato come garage nella planimetria catastale in atti e censito come categoria C/6, è di fatto utilizzato come cucina-sala pranzo. Tale utilizzo non è possibile in quanto il mutamento della destinazione d'uso da garage ad abitazione comporterebbe l'asservimento di una porzione di terreno corrispondente al prodotto tra il volume oggetto di cambio destinazione d'uso per l'indice di edificabilità per destinazione residenziale; poiché la ditta proprietaria dell'immobile ed i suoi aventi causa non sono in possesso di terreni limitrofi alla costruzione e soprattutto non esercitano l'attività di imprenditore agricolo, non è possibile richiedere tale variazione della destinazione d'uso.

Tale difformità è sanabile esclusivamente mediante il ripristino dello stato dei luoghi all'epoca dell'accatastamento, ovvero dell'unica dimostrazione grafica della consistenza, distribuzione interna e destinazione d'uso degli immobili attualmente in atto.

La tettoia realizzata alle spalle dell'immobile, all'interno della veranda non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico e strutturale, in quanto già a





prima vista è evidente che è stata realizzata senza alcun calcolo strutturale, priva di fondazione e di dimensionamento adeguato degli elementi in elevazione.

È possibile quantificare i costi di rimozione di tale superfetazione in €800,00.

**g) Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

Come disposto dalla Circolare pubblicata il 24/01/2022 presso il Tribunale di Ragusa, poiché appare utile evitare una possibile duplicazione dei costi di procedura come accade nei casi di scadenza dell'APE già prodotto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si quantificano i costi per la redazione dell'APE che avverrà dopo il versamento del saldo del prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Poiché l'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento, né di climatizzazione estiva, non è richiesta la redazione del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D. Lgs. n°192/2005.

I costi per la redazione dell'APE ammontano ad €200,00.

**h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.**

L'intero immobile risulta in mediocre stato d'uso e manutenzione. La struttura portante è in muratura e non presenta evidenti lesioni o danneggiamenti che ne precludano la stabilità. I tramezzi interni sono realizzati in parte con laterizi forati ed in parte con blocchi di tufo; tutte le pareti risultano essere intonacate e rifinite con pittura lavabile all'interno ed intonaco tinteggiato all'esterno. Nelle stanze sono presenti segni di umidità di risalita che hanno comportato il rigonfiamento ed il distacco dell'intonaco interno. in mediocre stato d'uso e manutenzione; la copertura dell'unità immobiliare abitativa (sub.3) risulta costituita da solaio in latero-cemento orizzontale ovvero di un lastrico



solare, mentre la copertura del vano con destinazione d'uso garage è costituita da struttura in metallo e sovrastanti pannelli del tipo coibentato e manto di tegole. La copertura che si presenta del tipo a falde inclinate, dei vani adibiti a dispensa e tettoia invece, è costituita da travi in legno, sovrastante tavolato e tegole; i tamponamenti esterni risultano intonacati e rifiniti con intonaco plastico, mentre all'interno del fabbricato le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile.

La pavimentazione di tutto il complesso residenziale e del garage è realizzata con piastrelle di ceramica mentre i vani accessori dispensa e tettoia risultano privi di pavimentazione ma semplicemente costituiti da massetto il cls. Gli infissi esterni sono in ferro con di colore bianco con tapparella in plastica.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia il quale si può dedurre essere stato realizzato all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto privo di dichiarazione di conformità. Non è presente impianto di riscaldamento né tantomeno impianto di climatizzazione estiva, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo scaldacqua elettrico con capacità di accumulo pari a 30 litri installato all'esterno esattamente sul retro del fabbricato, marca Ariston modello BLU EVO R 30/3 EU della potenza di assorbimento pari a da 1500W.

Entrambi i bagni risultano muniti di rivestimento sulle pareti e dotate di vaso, lavabo, bidet e box doccia, per il bagno annesso al vano garage, e vasca per il bagno sito all'interno dell'abitazione.

L'immobile con destinazione residenziale presenta una superficie lorda commerciale pari a 129,05mq, mentre l'immobile con destinazione garage comprensivo degli accessori (dispensa e tettoia) hanno una superficie



commerciale pari a 97,70mq; il cortile davanti all'intero fabbricato ha una superficie pari a 123,65mq e la veranda comprensiva di giardino posta sul retro dell'immobile presenta una superficie pari a 105,13mq.

Per poter ottenere il valore più attendibile dell'immobile oggetto della presente si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica.

Riguardo al primo metodo di stima si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ossia Comiso, ed in particolare per la fascia periferica cod. zona R1/extraurbana/zone agricole.

In base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte, attribuendo il 25% del valore alla veranda, ed attribuendo il 10% del valore al cortile.

Il secondo metodo di stima, ossia quella analitica, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore di mercato.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto; in base alle caratteristiche del fabbricato si attribuisce un valore congruo al bene. Si valuta il reddito netto (Rn) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (RL) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,50%.



– Valutazione con metodo di "Stima commerciale"

In funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene di utilizzare il valore unitario di 380,00 €/mq per la parte residenziale, mentre si ritiene di utilizzare il valore unitario di 170,00 €/mq per il garage e relativi accessori; di seguito la valutazione:

- Superficie coperta abitazione:

$$129,05\text{mq} \times 380,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 49'039,00}}$$

- Superficie coperta garage e pertinenze:

$$97,70\text{mq} \times 170,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 16'609,00}}$$

- Superficie conglobata - veranda (25% della superficie coperta)

$$105,13\text{mq} \times 0,25 \times 380,00\text{€/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 9'987,35}}$$

- Superficie conglobata - cortile (10% della superficie coperta)

$$123,65\text{mq} \times 0,10 \times 380,00\text{€/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 4'698,70}}$$

Ne consegue che il valore derivante dal presente metodo di stima è di **€ 80'334,05**; applicando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti si ottiene  $\text{€ } 80'334,05 - 15\% = \underline{\underline{\text{€ } 68'283,94}}$ .

– Valutazione con metodo di "Stima analitica"

In base alle caratteristiche del fabbricato si ritiene congruo un canone di affitto di circa 3'000,00 €/anno; di seguito la valutazione:

$$\text{RL} = 3'000,00 \text{ €}; \text{Rn} = \text{RL} - (10\% \text{ RL}) = \text{€ } 2'700,00$$

$$\text{Valore: } \text{Rn}/i = \underline{\underline{\text{€ } 77'142,86}}$$

Ne consegue che il valore derivante dal presente metodo di stima è di **€ 77'142,86**; applicando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti si ottiene  $\text{€ } 77'142,86 - 15\% = \underline{\underline{\text{€ } 65'561,53}}$ .



65'571,43.

**i) Indicazione sul valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni.**

Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti con i due criteri di stima:

$$(\text{€ } 68'283,94 + \text{€ } 65'571,43) / 2 = \text{€ } 66'927,69$$

Il valore finale dell'immobile in cifra tonda risulta pari ad € 66'900,00 (sessantaseimilanovecento/00 €).

La vendita dell'immobile non è soggetta ad iva in quanto attualmente di proprietà di persone fisiche non soggette ad I.V.A.

**3) Conclusioni**

Con quanto esposto ritengo di aver assolto all'incarico conferitomi e rimango a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, lì 12/11/2022

IL C.T.U.

(geom. Leandro Parrino)



Allegati alla presente:

1. Allegato n.4 - Scheda Sintetica
2. Allegato n.4 - Scheda Immobile
3. documentazione fotografica
4. planimetrie catastali
5. estratto di mappa
6. planimetria dell'immobile da rilievo
7. ubicazione dell'immobile su I.G.M.
8. ubicazione dell'immobile su P.R.G.
9. distinta delle spese e degli onorari

