

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

N. Ruolo G.E. 92/2022 – G.E. Dott. DI CATALDO CARLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

, rappresentata dall' Avv. _____

(Creditore)

_____, rappresentata dall' _____ (Creditore Intervento)

E

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXX XXXXXXXX (Debitori)

PREMESSO

- Che il sottoscritto Ing. Michele Calabrese, nato il 25.3.1978 a Vittoria (RG) con Studio in Vittoria nella via Umberto Terracini n. 29, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con il n. 1077 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa con il n. 590, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Dott. Carlo DI CATALDO in riferimento alla causa sopra indicata;
- Che in data 04.07.2022 veniva notificata a mezzo Posta Elettronica Certificata dal Tribunale di Ragusa la nomina per l'incarico di stesura di una Perizia Immobiliare in qualità di CTU;
- Che in data 22.07.2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prendeva consegna dei quesiti del Giudice;
- Che, come risulta dal provvedimento di conferimento dell'incarico, il Giudice ha fissato come termine per il deposito della relazione peritale trenta giorni prima della udienza del 15.02.2023;
- Che il CTU concordava con il CUSTODE, Avv. Elisabetta CILIA, la data dello 01.09.2022 per effettuare un sopralluogo nei pressi dell'immobile esecutato;
- Che in tale occasione tuttavia è stato impossibile accedere ai luoghi per il pessimo stato in cui lo stesso versava in ordine alla sporcizia accumulatasi in oltre dieci anni di mancata pulizia;
- Che il CTU effettuava definitivo sopralluogo in data 03.10.2022, dopo che lo stesso immobile era stato reso accessibile ed ispezionabile, in presenza del custode nominato e dell'esecutato; ;
- Che in data 06.01.2023 il G.E. posticipava la data della udienza allo 05.04.2023 rinviando contestualmente il deposito della perizia immobiliare;

TUTTO QUANTO PREMESSO



Il Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti in causa, svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, reperita e valutata, altresì, ogni altra informazione utile, presenta la seguente

RELAZIONE

Sommario

1. Introduzione
2. Identificazione dei beni (Dati catastali e Confini)
3. Proprietà del bene
4. Provenienza del bene
5. Accatastamento dei beni
6. Documentazione
7. Iscrizioni e trascrizioni
8. Destinazione urbanistica degli immobili
9. Regolarità urbanistico-edilizia
10. Stato di occupazione dell'immobile
11. Descrizione dei beni oggetto del pignoramento
12. Determinazione del valore dei beni pignorati
13. Valore a base d'asta
14. Modalità di vendita
15. Fascicolo fotografico - Planimetria Catastale
16. Quote di pertinenza e divisibilità dei beni pignorati
17. Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.)
18. Verifica degli atti

1. INTRODUZIONE

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno Tre del mese di ottobre dell'anno 2022, alle ore 10:00, il sottoscritto CTU si recava sui luoghi per cui è causa per effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Al momento delle operazioni erano presenti il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXX XXXXXXXX (parti debitorici) e l'Avvocato Elisabetta CILIA quale Custode nominato dal G.E. nella esecuzione.



Lo scrivente alle ore 10:00 dava inizio alle operazioni di rilievo metrico necessario al dimensionamento ed alla successiva elaborazione planimetrica dell'immobile. Oltre a ciò scattava delle foto quale memoria dei luoghi a supporto visivo all'atto della stesura della presente.

Alle ore 11.00 venivano concluse le operazioni peritali.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Dati catastali e confini)

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel comune di Ragusa (RG) nella via San Francesco al n.25 e n.27. Lo stesso, articolato su due livelli fuori terra oltre piano ammezzato e soppalco, è identificato nel catasto fabbricati del comune di Ragusa al **Foglio di mappa 278 p.lla 5083 sub.1** categoria A/4 consistenza 8,5 vani.

In ordine ai suoi confini in senso orario e a partire da nord :

Nord: confinante con altrui proprietà (P.lle 5094-5095-5096);

Est : confine con altrui proprietà (p.lla 5081);

Sud: affaccio su strada pubblica (via San Francesco);

Ovest: confine con altrui proprietà (P.lla 5083 , sub 2-3-4);

3. PROPRIETA' DEL BENE

Il bene summenzionato è di proprietà del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato l' XX.XX.XXXX a , c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX e della sig.ra **XXXXXX XXXXXXXX** nata il XX.XX.XXXX a , c.f. XXX XXX XX XXX XXXXX, indivisamente ed in parti uguali dunque per le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno come desunto dalla visura catastale aggiornata nonché dall'Atto di Vendita rogato dal notaio Dott. DEMOSTENE Giovanni in data 19.07.2006 Repertorio N.129895, Raccolta N.40483.

4. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è stato trasferito agli attuali proprietari tramite Atto di Vendita rogato dal notaio Dott. DEMOSTENE Giovanni in data 19.07.2006 Repertorio N.129895, Raccolta N.40483.

Nello stesso atto, appunto, la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** ha trasferito la sua proprietà, ottenuta in virtù di atto di vendita, ai signori **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXX XXXXXXXX**, libera da qualsiasi iscrizione o trascrizione pregiudizievole.

5. ACCATASTAMENTO DEI BENI

In origine, l'immobile era censito in catasto al foglio di mappa 267 p.lla 313 sub. 5, p.lla 314 sub. 4 e 12.

A far data dal 17.02.2009, esso ha subito una variazione per ampliamento, frazionamento e fusione generando una nuova numerazione e pertanto risulta al catasto dei fabbricati alla p.lla 5083 del foglio di mappa 278 sub. 1 del comune di Ragusa (RG).



Dalle rilevazioni metriche effettuate è possibile accertare che sussiste la piena corrispondenza della situazione di fatto rispetto alle planimetrie, di cui ai dati di identificazione catastale, estratte dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio.

6. DOCUMENTAZIONE

Dal carteggio reperito è stato possibile procedere ad un accertamento completo sui beni pignorati.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle Ispezioni telematiche effettuate per singolo immobile è possibile accertare che nel ventennio antecedente la data dell'atto esecutivo di pignoramento del 21.04.2022 le formalità (Iscrizioni o Trascrizioni) gravanti sul bene in ordine sintetico e cronologico sono:

Tipo Catasto : Fabbricati

Foglio : 278- Particella 5083 – Subalterno 1

Comune di RAGUSA (RG)

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 02/01/2023

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2006 - Registro Particolare 10295 Registro Generale 17861

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 129895/40483 del 19/07/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAGUSA(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2006 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 17862

Pubblico ufficiale NOTAIO DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 129896 del 19/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in RAGUSA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2010 - Registro Particolare 1301 Registro Generale 2011

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1976/2009 del 09/11/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 136 del 23/01/2013 (CANCELLAZIONE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2009 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 6646

Pubblico ufficiale

Repertorio 47696/2008 del 20/02/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73

Immobili siti in RAGUSA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2011 - Registro Particolare 590 Registro Generale 2471

Pubblico ufficiale

Repertorio 39801/2010 del 15/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in RAGUSA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

6. ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2016 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 15126

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2357 del 11/10/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2022 - Registro Particolare 6119 Registro Generale 8208

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 92/2022 del 21/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA(RG)

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile in questione ricade all'interno della zona "A" ovvero "Contesti storici e/o storicizzabili:" con edifici di età novecentesca e dunque zona centrale dell'impianto città.

9. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Settore Urbanistica del comune di Ragusa è stato possibile accertare che, a seguito di sopralluogo effettuato nell'immobile in data 12.01.2007 da parte del Comando di Polizia Municipale e dell'U.T.C. settore VII, i lavori di manutenzione straordinaria, a quell'epoca in corso di esecuzione, erano stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi.

Per tale ragione in data 15.04.2009 con il numero di prot.llo 31212 veniva inoltrata presso gli uffici competenti una richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art.13 della L.47/85.



Nella seduta del 28.05.2009 n. 899, il Comune di Ragusa autorizzava i lavori di ripristino della copertura originaria ovvero il ripristino della linea di gronda allo stato originario dei luoghi nonché le opere di manutenzione straordinaria dell'immobile stesso. Detti lavori erano consistenti nel rifacimento degli intonaci interni, nella realizzazione di un servizio igienico-sanitario al piano secondo, la esecuzione degli impianti tecnologici ed il rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti interni. Tali lavori di completamento, tuttavia, non venivano eseguiti e l'immobile veniva lasciato allo stato rustico

10. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03.10.2022, l'immobile era disabitato.

11. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato in territorio di Ragusa nella via San Francesco ai nn. 25-27 è rappresentato da un'unica unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra oltre piano ammezzato, tra il piano terra e primo, e soppalco al piano secondo

Invero al piano terra sono ubicati un ingresso principale (vano scala) dal quale è possibile accedere ad un vano soggiorno ovvero al piano primo.

Il vano soggiorno è tuttavia accessibile anche dall'esterno attraverso una ulteriore apertura direttamente adiacente alla via comunale.

Il piano ammezzato, che si incontra salendo al piano primo, è destinato a locale sgombero.

Al piano primo, destinato alla zona giorno, insistono due vani contigui comunicanti tra loro attraverso un'ampia apertura adibiti verosimilmente a soggiorno-pranzo e cucina. In corrispondenza della zona cucina insistono inoltre dei servizi igienici. Completa la descrizione del piano, i due balconi con affaccio sulla via San Francesco di pertinenza ai vani sopradescritti.

Dal piano primo è poi possibile accedere ad un piano soppalco destinato alla zona notte, costituita da due camere da letto contigue tra loro. Tuttavia lo stesso soppalco è inaccessibile per la mancanza di una scala di collegamento.

Di pertinenza del piano soppalco insiste un piccolo terrazzino con affaccio sulla pubblica via.

L'immobile è stato edificato verosimilmente nei primi anni del 900. Esso ha struttura in muratura portante con uno spessore murario variabile dai 30 cm ai 70 cm. La copertura è stata ripristinata e realizzata in legno lamellare e perlinato in legno con sovrastanti tegole in "coppo siciliano".



L'immobile in disuso da parecchi anni non essendo mai stato completato, a far data dalla approvazione della sanatoria edilizia, oggi si trova allo stato rustico. Non sono infatti presenti impianti di alcun tipo, infissi interni ed esterni, pavimenti, e servizi igienici.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

12.1 CONSISTENZA dell'immobile

A tale riguardo sarà necessario effettuare una stima della superficie commerciale vendibile (SCV).

Detta superficie risulterà pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- 3) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale Vendibile, necessaria ai fini della stima, deve intendersi come una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero da superfici con opportuni coefficienti di ragguaglio.

A questo riguardo si fa presente che alle superfici di verande, balconi o altre pertinenze andranno applicati dei coefficienti di riduzione allo scopo di compararli alle superfici dei vani principali.

Detto immobile, così come determinato nell'elaborato grafico, allegato alla presente, quale risultato dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, è così composto:

SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri):

Piano terra e piano ammezzato : mq 72,00

Piano primo : mq 73,00

Piano secondo : mq 49,55

SUPERFICI non residenziale :

Balconi scoperti e simili mq 14.65 x 25% : mq 3,66

Superficie Commerciale Vendibile (SCV) mq 198,21 arrotondato a 200,00 MQ

12.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI CONSISTENZA REALE

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima.

1. Una prima valutazione è stata effettuata mediante il metodo del "Valore di mercato". Esso consiste, sostanzialmente, in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile



valore venale. A tal riguardo, al fine di addivenire al più probabile valore nella sua reale consistenza e destinazione d'uso ovvero al più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale vendibile, sono state confrontate le informazioni così come desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio; **fonti dirette** ricavate da agenzie immobiliari di zona. In questo modo è stato possibile ottenere per comparazione e confronto il valore più attendibile.

Fonti indirette – Agenzia del territorio

L'OMI dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati siti nel comune di Comiso, in zona centrale (B1), destinati alla residenza, prevede un range di prezzi per l'acquisto di immobili che va da un minimo di € 680,00 a un massimo di € 1.000,00 al metro quadro di superficie lorda.

Tali valori sono necessari alla determinazione del "Valore Normale Unitario" espresso in euro/mq ovvero al valore di mercato di un immobile in condizioni di normale manutenzione.

$$V_{NU} = OMI_{min} + (OMI_{max} - OMI_{min}) \times K = 795,20 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{800,00 \text{ €/mq}}$$

$$OMI_{min} = 680,00 \text{ €/mq}$$

$$OMI_{max} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$K = (K_1 + 3K_2) / 4 = (0,00 + 3 \cdot 0,48) / 4 = 0,36$$

Essendo

$$K_1 = \text{taglio superficie} = 0,00$$

$$K_2 = \text{livello di piano} = 0,48 \text{ (media di piano)}$$

Fonti dirette

Le interviste agli operatori locali ovvero alle agenzie immobiliari di zona contattate hanno fornito un intervallo di prezzi che va da un minimo di €/mq 400,00 a un massimo di €/mq 600,00 e che dunque mediamente si aggira intorno ai **500,00 euro/m²**.

Stima del valore unitario dell'immobile

Attraverso le fonti sopramenzionate è stato possibile determinare un valore medio ordinario che si può ritenere verosimilmente pari a :

$$\mathbf{V.M.O = 650,00 \text{ €/m}^2}$$

Questo valore risulta attendibile nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato in condizioni e stato di manutenzione normale cioè diviene necessario, all'occorrenza, valutare se il bene è effettivamente molto



aderente all'ordinarietà. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di mercato di un fabbricato è infatti dato dal suo stato conservativo e manutentivo.

Il fabbricato in questione si palesa allo stato rustico.

Per quanto sopradetto si ritiene che il valore della quotazione media ordinaria (V.M.O.) possa essere ridotta dal valore sopra determinato di 50 punti percentuale anche in relazione all'aspetto di natura energetica di cui al momento non risulta possibile effettuare una analisi della classe. Tuttavia da un esame visivo è chiaro che le condizioni dello stesso immobile non permettono di raggiungere una classe almeno sufficiente a coprire i fabbisogni energetici giornalieri estivi ed invernali.

Il valore unitario di mercato risultante è pertanto: **325,00 €/m²**

Stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile risulta :

$mq\ 200,00 \times 325,00\ €/m^2 = \mathbf{€\ 65.000,00}$ (euro Sessantacinquemila/00).

2. Il secondo metodo di stima applicabile è quello analitico per capitalizzazione dei redditi. Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà dal quale vengono detratte le spese di parte padronale. Tuttavia tale metodo risulta quasi inapplicabile poiché lo stesso non si trova nelle condizioni tali di poter essere in alcun modo locato.

13 VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta, a seguito dell'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale di € 65.000,00 per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene, risulta pari a:

€ 55.250,00 (euro Cinquantacinquemiladuecentocinquata/00).

Tale detrazione è dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene non ravvisabili al momento della perizia.

14 MODALITA' DI VENDITA

Si procedere alla vendita in unico lotto.

15 FASCICOLO FOTOGRAFICO – PLANIMETRIA CATASTALE

In ordine alla documentazione fotografica dei beni pignorati nonché alla planimetria catastale, gli stessi verranno allegati alla presente.

16 QUOTE DI PERTINENZA E DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI



Il bene risulta essere diviso per le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno in favore di _____ e _____, ed i
soggetti risultano essere parimenti debitori.

17 IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Trattandosi di una vendita tra privati sul valore dei beni pignorati non è applicabile I.V.A.

18 VERIFICA DEGLI ATTI

Dall'esame dell'atto di pignoramento i dati ivi riportati risultano essere corretti.

IL TECNICO

F.to Ing. Michele Calabrese

