

All'Ill.mo Giudice Es. Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al Ruolo Gen. Es. Imm. N. 195/2022

PROMOSSA DA

FIRE S.P.A. per POP NPLs 2019 s.r.l. – creditrice procedente e pignorante, con sede legale in Messina (ME) via Bonsignore n.1, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro, congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Mario Anzà ed elettivamente domiciliata in Ragusa (Rg) via Giuseppe Fucà n.1/A, presso lo studio dell'Avv. Antonio Di Paola.

CONTRO

DEBITORI ESECUTATI – convenuti.

• **Premesse**

Con Ordinanza di nomina del **31 ottobre 2022** l'Ill.mo Giudice **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**, nominava me **Arch. Vincenzo Giavatto**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°378 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modica, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **03 novembre 2022**.

Tale mandato, prevede la stima del seguente cespite del quale i debitori sono proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ricadente nel comune di Ragusa in via Degli Aceri n.42:

- a) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con relativi accessori, comunioni, pertinenze e dipendenze.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;

- Conclusioni;



- **Quesiti per l'esperto**

1. Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:

- a. *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:*

- *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 del 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.*

- *Sommara descrizione del bene*

- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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;*

- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal 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;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i 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);*
- *In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:*

- *Qual è il contenuto della convenzione producendola in atti se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad esempio prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dall'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*

- *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;

- Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità 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 del bene (ove gravemente compromessa);

- 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.

- 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;

- *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;*
- *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).*

- **Sopralluogo congiunto Custode Giudiziario - Perito Estimatore del 05 aprile 2022 - Via degli Aceri n.42, Ragusa (RG)**

Il giorno 20 dicembre 2022 alle ore 10.00 io sottoscritto arch. Vincenzo Giavatto, nominato CTU nel procedimento in atti, congiuntamente con l'Avv. Simona Tuminello, nominata custode del bene, ci siamo recati presso l'immobile sito in Ragusa via degli Aceri n.42, previa comunicazione di sopralluogo alle parti interessate, per dare inizio alle operazioni peritali del cespite, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre il sottoscritto CTU, l'Avv. Simona Tuminello in qualità di Custode Giudiziario del bene e i Debitori Esecutati; per la creditrice procedente e pignorante nessuno è presente.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali del lotto interessato dalla procedura al fine di relazionare e stimare il bene così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi.

Alle ore 12.30 avendo espletato quanto in mio dovere ed in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando processo verbale di sopralluogo.

Letto firmato e sottoscritto.

• **Introduzione**

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la non divisibilità in natura poiché trattasi di alloggio provvisto di un unico punto di accesso;

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932-841566
Cell.333.1672648

- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito, si espone quanto segue:

- **RELAZIONE**

Unità immobiliare via degli Aceri n.42, Comune di Ragusa (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con più proprietà, con ingresso comune dal civico 42 di Via degli Aceri in tenere di Ragusa.

A seguito di ispezione telematica T1 472263 del 15.03.2023 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.14719 Registro Particolare n.10931 Presentazione n.5 del 20/09/2022, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è oggi censito il cespite, cioè la **numero 460 subalterno 5 del Foglio 65** del Comune di Ragusa, indicata all'unità negoziale **n.1**, immobile n.1, è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e i soggetti contro sono i debitori esecutati per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per il diritto di proprietà **(All. A)**. Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T484590/2023 del 15.03.2023 **(All. B)** si evince che il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1	A	65	460	5	1	A/3	2	96 mq*	€ 258,23
Indirizzo VIA DEGLI ACERI N.42 Interno 4 piano 4									

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02.07.1974 prot. n. RG000001144

Annotazioni di immobile: VARIAZIONE PER RETTIFICA DEI DATI DI CLASSAMENTO PER UNIFORMITA' CON LE UU.II.UU. SIMILARI DELLO STESSO FABBRICATO, D.M.F. 37/97 - AUTOTUTELA

L'unità immobiliare dal 30.06.1987 (impianto meccanografico) al 01.01.1993 era censita alla sez. urb. A

Foglio 65 particella 460 subalterno 5 (immobile attuale) rendita lire 656 Cat. A/4.

Dal 01.01.1992 al 15.11.2018 (immobile attuale) era censita alla sez. urb. A Foglio 65 particella 460 subalterno 5 (immobile attuale) rendita lire 376.000 Cat. A/4. Variazione del quadro tariffario.

Dal 15.11.2018 (immobile attuale) era censita alla sez. urb. A Foglio 65 particella 460 subalterno 5 (immobile attuale) rendita Euro 258,23 Cat. A/3. VARIAZIONE DEL 15.11.2018 Pratica n. RG0067007 in atti dal 15.11.2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n.11675.1/2018) Notifica effettuata con protocollo n. RG0068736 del 21.11.2018.

Annotazione di immobile: variazione per rettifica dei dati di classamento per conformità alle uu.ii.uu. simili dello stesso fabbricato, d.m.f. 37/97 – autotutela.

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T100713/2023 del 20.03.2023 (All. C).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa Sez. Urb. A Foglio 65 p.lla 460 sub.5

Impianto meccanografico del 30.06.1987 al 22.06.2009

per il diritto di proprietà 1000/1000

Con atto del 22.06.2009 pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) rep. n.6923- Nota presentata con Modello Unico n.7988.1/2009 Reparto PI di Ragusa in atti dal 23.06.2009

l'immobile è in ditta:

1) Debitore esecutato

Dal 22.06.2009 prop. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con debitore esecutato

2) Debitore esecutato

Dal 22.06.2009 prop. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con debitore esecutato

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

Debitore esecutato prop. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con debitore esecutato;

Debitore esecutato prop. ½ in regime di comunione legale dei beni con debitore esecutato;

In data 20.12.2022 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T123439, presentata il 02.07.1974 risulta non conforme con quanto effettivamente riscontrato "in loco." (All. D).

Difformità riscontrate (All.D1):

Appartamento:

1. E' stato ampliato il ripostiglio posto frontalmente l'ingresso all'alloggio con conseguente spostamento del vano porta;
2. E' stata ampliata la camera posta sulla destra dell'ingresso all'alloggio;
3. E' stata rimpicciolita la camera da letto a favore del vano attiguo;
4. E' stata spostata la porta di accesso al servizio igienico.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre redigere e presentare un Doc.Fa per aggiornare la planimetria presente oggi in banca dati.

Il tutto ha un costo di € 50,00 in tributi catastali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Il bene è loro pervenuto in forza dell'Atto di Compravendita rogato dalla Notaio Dott.ssa Nunziata Parrino il giorno 22 del mese di giugno dell'anno 2009, repertorio n.6923 raccolta n.4998, registrato presso Agenzia delle Entrate di Ragusa il 23.06.2009 al N.1965/S1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Ragusa il 23 giugno 2009 al Registro generale n.13539 Registro particolare n.7988.

L'ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione telematica n.T1 162148 del 17.02.2023, riporta la Nota di trascrizione Registro generale 13539 Registro particolare n.7988 Presentazione n.108 del 23.06.2009 dove alla Sezione C -Soggetti, indica a favore:

soggetto 1 il debitore esecutato, acquirente per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con il soggetto 2 debitore esecutato

soggetto 2 il debitore esecutato, acquirente per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con il soggetto 1 debitore esecutato

Contro:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932-841566
Cell.333.1672648

soggetto 1 il debitore esecutato, venditore [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dalla lettura del rogito apprendiamo che i Debitore esecutati "indivisamente ed in parti uguali accettano ed acquistano la piena proprietà del seguente immobile facente parte dell'edificio sito in Ragusa, Via degli Aceri n.42 ad angolo con la via dell'Ebano, e precisamente:

-l'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano elevato (quinto fuori terra), composto di tre vani, accessori e terrazzo a livello di esclusiva pertinenza....." "Viene compresa nella vendita la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere ed installazioni dell'edificio del quale l'unità immobiliare sopra descritta fa parte che sono per legge condominiali, quali risultano dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore con la precisazione che l'impianto idrico dell'appartamento in oggetto è comune con l'appartamento al terzo piano rimasto di proprietà della parte venditrice compresa la cisterna ubicata in un locale sottoscala che resta di proprietà della stessa parte venditrice.

Dichiara e garantisce la parte venditrice che quando venduto è stato realizzato sul suolo acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Ammendola di Ragusa del 18 marzo 1963 trascritto a Siracusa il 2 marzo 1963 ai numeri 9317/8275." (All. E)

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T162148 del 17.02.2023 che ha una forbice temporale che va dal 01/01/1981 al 17.02.2023 periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 16/02/2023 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Comune di Ragusa Sezione urbana A Foglio 0065 particella 00460 subalterno 0005 (All. F):

- TRASCRIZIONE del 04/05/2009 – Registro Particolare 5612 Registro Generale 9634
Pubblico Ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 1480/2004 del 06/04/2009
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 23/06/2009 – Registro Particolare 7988 Registro Generale 13539
Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 6923/4998 del 22/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 23/06/2009 – Registro Particolare 3584 Registro Generale 13540
Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 6924/4999 del 22/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 20/09/2022 – Registro Particolare 10931 Registro Generale 14719
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDZIARIO Repertorio 2111 del 28/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Ragusa una richiesta di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto, e nel dettaglio il fascicolo contenente il Nulla Osta per Opere Edili pratica n.674 del 31 agosto 1968 in ditta [REDACTED] (costruttore).

Dal Comune di Ragusa sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Nulla Osta Opere edili n.674 del 31.08.1968 rilasciato a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.08.1968, con allegato elaborato grafico di progetto (All.G)
- Licenza Edilizia a progetto di variante al progetto n.674 del 31.08.1968 (richiesta presentata in data 28.11.1970), rilasciata il 02.02.1971 a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 02.02.1971, con allegato elaborato grafico di progetto di variante (All.H)
- Licenza d'uso a civile abitazione n.7249/4^a del 01.06.1971 rilasciata dal Prefetto della Provincia di Ragusa, vista l'istanza presentata in data 30.04.1971 dal costruttore, vista la relazione sulle strutture in Cemento Armato redatta dall'Ing. Pasquale Cilia il 20.03.1971 e visto il certificato di Collaudo delle strutture a firma dell'Ing. Giovanni Massari del 30.04.1971 (All.I)
- Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità del 15.03.1973 acquisita al protocollo generale del Comune di Ragusa il 20.03.1973. (All.L)
- Il 29.03.73 l'U.T.C. certifica la conformità dell'intera costruzione (p.t, P1, P2, P3, Piano attico) al progetto n.674 del 27.08.68 e successiva variante del 02.02.1971; che i lavori hanno avuto inizio il 1.10.1968 e sono stati ultimati il 10.10.1971; che la prefettura ha rilasciato il certificato d'uso n.7249 D. 4^o il 01.06.1971, e conseguentemente trasmette il tutto all'Ufficio Sanitario del Comune per il rilascio del Nulla Osta al permesso di abitabilità. (All.M)
- Il 26.06.1973 l'Ufficio di Igiene e Sanità del Comune di Ragusa, a seguito di sopralluogo, rilascia il Nulla Osta al Permesso di Abitabilità n.131 e quindi autorizza l'Abitabilità della costruzione. (All.N)

Si porta in evidenza che sia sul principale Nulla Osta che sulla concessione in variante, vi è apposta la seguente dicitura: "Il Sindaco visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del

30.04.1976 riconferma la riconferma la presente licenza". Non si è tuttavia reperita documentazione attestante varianti risalenti al 1976.

- Il 06.04.2009 è stata rilasciata dal Comune di Ragusa Concessione Edilizia in Sanatoria n.1480/04 con la quale viene concesso sia il cambio di destinazione d'uso che diventa abitativo-residenziale, e viene regolarizzata la volumetria sottratta alla terrazza e inglobata all'alloggio. (All.O)

Da un attento esame del cartiglio edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Ragusa, posso affermare che il cespite risulta **non conforme con quanto riportato nell'elaborato grafico** esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia e allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.1480/04 del 06.04.2008 (All.O1).

Difformità riscontrate:

L'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio, restituisce una residenza che, all'evidenza del sopralluogo, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, che non ha comportato aumento di volumetria, ma variazione al fronte prospettico dovuti allo spostamento e/o chiusura di vani finestrati, che si affacciano sulla terrazza a livello.

Per regolarizzare il cespite sotto il profilo urbanistico è bastante una Comunicazione di inizio lavori asseverata per opere interne alla costruzione (diversa distribuzione spazi interni) che non comportano modifiche della sagoma della costruzione e variazione prospettica di fronte non prospiciente pubblica strada.

Il tutto ha un costo di € 25,00 in tributi comunali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite piattaforma digitale Urbix.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'unità immobiliare è posta al piano attico di una costruzione condominiale a cinque piani fuori terra ubicata nella zona centro periferica del Comune di Ragusa, con ingresso comune dal civico 42 di via degli Aceri.

L'intero immobile condominiale insiste all'interno di un lotto trapezoidale e precisamente al crocevia tra via dell'Ebano e via degli Aceri. (FO_LU_01).

L'unità immobiliare staggita confina su un lato con proprietà di altra ditta e su sui restanti tre lati con area libera. (FO_LU_02 - FO_LU_03)

Zona densamente abitata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Vi sono inoltre molteplici attività commerciali, farmacie; è poco distante da via Archimede arteria viaria che attraversa la città di Ragusa.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è con struttura intelaiata e travi e, come già accennato, è a cinque piani fuori terra oltre la copertura a solaio piano con struttura latero cementizia. I prospetti sono rifiniti nell'ultimo strato con rivestimento murale acrilico monocromo, e con i frontalini dei balconi in contrasto.

- **Unità immobiliare via degli Aceri n.42**

Il cespite è ubicato a Ragusa, all'incrocio tra le vie dell'Ebano e degli Aceri e vi si accede dal civico n.42, ingresso pedonale condominiale che conduce ai cinque alloggi che costituiscono, unitamente al parcheggio auto posto a piano terra, un unico corpo di fabbrica.

L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare è a piano attico (FO_LU_04 - FO_LU_05); è raggiungibile attraverso una scala che si snoda per cinque piani, ed è composto da quattro vani, spazi abitativi principali della casa, e segnatamente tre camere da letto, un soggiorno- cucina e due accessori diretti, spazi che si collegano direttamente ai vani principali e che servono per lo svolgimento delle attività domestiche, come bagno e ripostiglio, ed una terrazza calpestabile. Ha una superficie utile complessiva di mq 76,80 circa e mq 104,21 circa di superficie non residenziale.

Il portoncino d'ingresso allo stabile è a due ante con struttura in alluminio anodizzato oro scuro con doghe verticali e vetri fumè (FO_LU_06); l'androne dello stabile è pavimentato con lastre di marmo tipo carrara arabescato, mentre le pareti ed il soffitto sono finiti con ultimo strato di gesso scagliola bianco. Le scale che conducono ai piani superiori sono rivestite sia nell'alzata che nella pedata con lastre di marmo tipo carrara arabescato, così come i pianerottoli; l'intradosso della scala e le pareti sono rifinite con ultimo strato di gesso scagliola; la ringhiera provvista di passamano è in alluminio anodizzato oro scuro, con doghe verticali. (FO_LU_07).

Sia l'androne che le rampe delle scale godono durante il giorno di luce diretta grazie alle aperture finestrate poste lungo il prospetto che si affaccia su un'area libera; i vani finestrati delle scale sono provvisti di infissi a due ante battenti con struttura e telaio in alluminio anodizzato a taglio freddo oro scuro e vetri e quindi garantiscono anche un buon ricambio d'aria; non vi sono elementi oscuranti (FO_LU_08); la scala e l'androne sono provvisti impianto elettrico eseguito sottotraccia, quindi luce artificiale per le ore notturne.

Percorrendo tutte le scale, si sbarca al piano attico e sulla sinistra vi è il portoncino d'ingresso all'alloggio; il portoncino ha struttura e telaio in legno tamburato con pannello essenza noce chiaro venato e cornicetta bianca in contrasto che disegna elemento geometrico. (FO_LU_09)

Si viene accolti in un ingresso della superficie di mq 3,40 circa le cui pareti ed il controsoffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola con finitura a pittura bianca; sulla parete divisoria posta sulla destra, è stata realizzata una struttura in cartongesso con scaffalatura. Il piano di calpestio è pavimentato con listoni in laminato essenza rovere sbiancato. (FO_LU_10 - FO_LU_11). E' uno spazio che gode di luce naturale

diretta e ricambio d'aria garantito da una finestra terrazza a due ante battenti con struttura e telaio in alluminio di colore bianco e vetrocamera, che prospetta sulla terrazza; la persiana anch'essa in alluminio di colore bianco a due ante è elemento oscurante. (FO_LU_12). Vi è installato un termosifone con sei elementi radianti in ghisa pitturati bianchi.

A sinistra del portoncino d'ingresso attraverso un'apertura a giorno ci si immette in un unico ambiente che funge da soggiorno-cucina della superficie di mq 22,70 circa, le cui pareti ed il soffitto sono con ultimo strato in gesso scagliola finito con pittura bianca; il piano di calpestio è rivestito con mattoni in ceramica di forma esagonale color marrone stonalizzato e non vi è zoccolino battiscopa. (FO_LU_13 - FO_LU_14 - FO_LU_15 - FO_LU_16).

Ambiente molto luminoso, gode di luce diretta e ricambio aria garantite da due aperture di cui una prospetta e consente l'accesso alla terrazza, mentre l'altra si apre sul prospetto di via degli Aceri; la portafinestra a due ante battenti (che immette in terrazza), è con telaio e struttura in alluminio anodizzato a taglio freddo color oro scuro e vetri; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno laccato bianco (FO_LU_17); la finestra (affaccio su via degli Aceri) a quattro ante con chiusura a pacchetto, è con telaio e struttura in alluminio anodizzato a taglio freddo color oro scuro e vetri; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno laccato bianco (FO_LU_18).

Sia nella porzione destinata a cucina e che in quella destinata a soggiorno vi sono installati due termosifoni con dieci elementi radianti in ghisa pitturati bianchi. Lo stato conservativo è sufficiente, vi sono evidenti tracce di muffe sul soffitto, quindi vi è necessaria sanificazione e ritinteggiatura.

Sulla parete di destra della cucina, attraverso una porta in legno tamburato essenza noce chiaro ci si immette nel ripostiglio della superficie di mq 2,40 circa, di cui il soffitto e due pareti sono con ultimo strato in gesso scagliola finito con pittura bianca, mentre le altre pareti sono con lastre in cartongesso lasciato grezzo e struttura metallica. La pavimentazione continua a tappeto dalla cucina. E' un ambiente buio in quanto non vi sono aperture verso l'esterno. (FO_LU_19 - FO_LU_20).

Usciti dalla cucina e ritornati nell'ingresso, ci si immette nel corridoio della superficie di mq 10,00, che collega la zona notte e il servizio igienico al resto dell'alloggio. Le pareti e la controsoffittatura in cui sono inseriti i corpi illuminanti sono con ultimo strato in gesso scagliola finito con pittura bianca; il piano di calpestio che prosegue a tappeto dall'ingresso è pavimentato con listoni in laminato essenza rovere sbiancato. E' uno spazio luminoso; la portafinestra a due ante battenti, posta lungo la contro-parete in cartongesso di sinistra, che si apre sulla terrazza che prospetta su via dell'Ebano, garantisce un buon ricambio d'aria e discreta luminosità nelle ore diurne; ha telaio e struttura in alluminio anodizzato a taglio freddo color oro scuro e vetri; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano raccoglimento è

rivestito con cassonetto in legno laccato bianco, incassato a scomparsa nella contro-parete. Lo stato di conservazione è più che buono; è evidente che è di recente fattura. (FO_LU_21).

Sulla parete di destra si aprono tre porte, di cui una a scorrevole filo muro e due battenti, che immettono rispettivamente nella camera da letto singola, nel bagno-lavanderia e nella camera da letto matrimoniale. (FO_LU_22).

Attraversata la porta scorrevole filo muro in legno tamburato laccato bianco con guida superiore si entra nella camera da letto singola della superficie di mq 5,20, le cui pareti e soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola e finitura a pittura bianca; il piano di calpestio è pavimentato con listoni in laminato essenza ciliegio. Sulla parete di fondo è stata realizzata una armadiatura con struttura in cartongesso e ante in legno laccato verde. Gode di luce a aria diretta grazie alla portafinestra a due ante battenti che prospetta con un balcone alla romana provvisto di ringhiera parapetto in ferro su area libera; l'infisso è con struttura e telaio in alluminio anodizzato a taglio freddo, color oro scuro e vetri e tenda oscurante interna a rullo. Vi sono installati un climatizzatore a parete ed un termosifone con quattro elementi radianti in ghisa pitturati bianchi. Lo stato di conservazione è discreto, sulla parete di sinistra vi sono evidenti fori non stuccati, originati dalla rimozione di tasselli. (FO_LU_23 - FO_LU_24 - FO_LU_25 - FO_LU_26).

Attiguamente alla camera da letto singola vi è il servizio igienico-lavanderia della superficie di mq 4,45, il cui soffitto è con ultimo strato di gesso scagliola e finito con pittura bianca; le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica lucida con decoro floreale centrale in tonalità neutre. Il piano di calpestio pavimentato con mattoni in ceramica opaca di forma esagonale nei toni del marrone stonalizzato. E' munito di tutti i pezzi igienico sanitari quali vaso con cassetta a incasso, lavabo, bidet e piatto doccia in ceramica bianca e relativa rubinetteria. (FO_LU_27 - FO_LU_28). Nell'angolo lavanderia vi è installata la caldaia che produce ACS per l'alloggio (FO_LU_29). La finestra che prospetta su area libera, è con infisso a due ante battenti in alluminio anodizzato taglio freddo color oro scuro e vetri smerigliati opachi; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno laccato bianco (FO_LU_30).

Lo stato di conservazione di questo vano accessorio è tutt'altro che buono: la pavimentazione in parte è stata rimossa e non è stata ancora ripristinata per cui è visibile il massetto di sottofondo; parte di impianto idrico non è eseguito sottotraccia, ma è a vista, per cui parte dei divisori sono attraversati da tubazioni e cavi; è evidente che necessita di opere di rifacimento impianti e ristrutturazione; il soffitto necessita di sanificazione da muffa e riteggiatura. (FO_LU_31 - FO_LU_32).

Attiguamente al servizio igienico vi è la camera da letto matrimoniale della superficie di mq 13,50, le cui pareti sono finite con ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiate beige chiaro, mentre il soffitto è tinteggiato con pittura bianca e cornici di stucco. La pavimentazione è con mattoni in ceramica opaca di forma esagonale colore marrone stonalizzato. (FO_LU_33 - FO_LU_34 - FO_LU_35). Un infisso a tre ante con struttura e telaio in alluminio anodizzato a taglio freddo e vetro che si apre su un balcone "alla romana"

cioè a filo, che prospetta sull'area libera, garantisce una buona luminosità nelle ore diurne; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno laccato beige (FO_LU_36). Vi è installato un termosifone con nove elementi in ghisa.

Lo stato di conservazione sarebbe buono, eccezion fatta per il foro praticato sulla parete attigua al bagno, dal quale è visibile la parte incassata della cassetta del vaso e le tubature passanti; si nota anche qualche macchia di muffa intorno all'infisso. (FO_LU_37 - FO_LU_38).

Frontalmente il corridoio e sfruttando parte della volumetria sottratta al vano destinato a camera da letto matrimoniale, è stata ampliata un ambiente oggi adibito per le esigenze familiari a camera da letto singola. (FO_LU_39). La porta interna è in legno tamburato essenza noce chiaro, proprio come quella del bagno e della camera da letto matrimoniale. Questa camera ha una superficie di mq 4,30; il controsoffitto e le pareti sono con ultimo strato di gesso scagliola e segnatamente tre pareti ed il controsoffitto sono finiti con pittura bianca, mentre l'altra è finita con pittura azzurro polvere. Nella controsoffittatura sono installati in corpi illuminanti. Il piano di calpestio è pavimentato con listoni in laminato essenza ciliegio. La camera prende luce e aria da una finestra che prospetta sulla terrazza di via dell'Ebano, il cui infisso ad una anta è in alluminio bianco a taglio termico con vetrocamera e persiana monoblocco, anch'essa in alluminio bianco, che funge da elemento oscurante. Vi è installato un termosifone con 5 elementi in ghisa pitturati bianchi. Lo stato di conservazione è buono e anche in questo caso è evidente che è stata ristrutturata di recente. (FO_LU_40 - FO_LU_41).

La terrazza che si estende per una superficie di mq 104,21 circa, è pavimentata con marmette in graniglia di cemento ed è perimetrata sui due lati liberi di via degli Aceri e di via dell'Ebano da ringhiera in ferro, mentre sul lato confinante con altra ditta è delimitata da muro rifinito con ultimo strato di tonachino. Il prospetto dell'alloggio che si affaccia sulla terrazza è finito con ultimo strato di tonachino, e presenta quattro aperture di cui due portefinestre che rispettivamente dalla cucina e dal corridoio permettono l'uscita sulla stessa, e due finestre rispettivamente quella del corridoio-ingresso e quella della camera singola. (FO_LU_40 - FO_LU_41).

L'impianto elettrico e fognario è eseguito sottotraccia; lo stesso non può dirsi per parte di quello idrico che come già più volte puntualizzato è in parte a vista.

Lo stato generale di conservazione dell'alloggio è quasi discreto, si evidenzia in alcuni ambienti la presenza di tracce di muffe e quindi necessità di sanificazione e ristrutturazione soprattutto per quanto riguarda l'impianto idrico e le tubazioni a vista sia nel servizio igienico che nella camera matrimoniale.

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; non presenta parti di intonaco ammalorato e scrostato, a parte i fori praticati volontariamente per permettere il passaggio delle tubature idriche.

L'impianto elettrico e fognario è eseguito sottotraccia; lo stesso non può dirsi per parte di quello idrico e termico che come già più volte puntualizzato è in parte a vista. La caldaia produce ACS e alimenta altresì l'impianto di riscaldamento. E' evidente che tutta l'impiantistica necessita di revisione e adeguamento alle vigenti norme in materia.

Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il quale non viene citato neppure nell'atto di compravendita, quindi verosimilmente l'u.i. non è censita al catasto energetico.

• STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale della porzione dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata in via degli Aceri al civico 42 a Ragusa, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq a cui aggiungerò il coefficiente di merito.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Ragusa riferiti al secondo semestre dell'anno 2022:

zona C3, microzona catastale n°0 ovvero fascia semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO, per una abitazione di tipo economico con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di ordinaria fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo normale indica (All.P):

- Per l'alloggio posto al piano attico una forbice di valore tra € 640,00 e € 940,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a € 800,00/mq (Euro ottocento/00 al mq);
- per la terrazza a livello di esclusiva pertinenza un valore pari al 30% del valore dell'immobile dello stesso piano € 240,00/mq (euro duecentoquaranta/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore

Residenza Piano attico	Mq 76,80	€/mq 800,00	€. 61.440,00
Terrazza Piano attico	Mq. 104,21	€/mq 240,00	€. 25.010,40
		SOMMANO	€. 86.450,40

Per un totale di € 86.450,40 (euro ottantaseimilaquattrocentocinquanta/40).

Questo valore verrà corretto in funzione del coefficiente di merito, necessario per allineare il valore iniziale a quello da attribuire effettivamente al bene. Il coefficiente di merito del bene oggetto della presente relazione, in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, è pari al -3% e pertanto si ha:

Valore	Coefficiente di merito -3%	Valore effettivo del bene
€. 86.450,40	(€. 86.450,40 x (- 3%))	€. 83.856,89

Valore effettivo € 83.856,89 (Euro ottantatremilaottocentocinquantasei/89) e per arrotondamento:

€ 83.850,00 (Euro nottantatremilaottocentocinquanta/00)

Considerando che nell'unità immobiliare è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla concessione edilizia in sanatoria, alla stima sopra descritta, andranno sottratti i costi per la regolarizzazione del fabbricato che ad oggi si quantificano in: - costi diritti istruttoria pratica CILA € 25,00 - adeguamenti catastali (diritti erariali) € 50,00 (euro cinquanta/00). I costi complessivi per la regolarizzazione sommano **€ 75,00** (euro settantacinque/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 83.850,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 13.027,50
Spese regolarizzazione edilizia e catastale*	-€ 75,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 73.747,50

*Non è incluso l'onorario del tecnico redattore

Diconsi Euro settantatremilasettecentoquarantasette/50per arrotondamento:

€ 73.750,00 (Euro settantatremilasettecentocinquanta/00)

• Conclusioni

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. VINCENZO GIAVATTO

**GIAVATTO
VINCENZO**
Ordine architetti PPC
di Ragusa
Architetto