



**Oggetto:** Consulenza tecnica d'ufficio di Stima per l'esecuzione immobiliare n. R.G.232/2020;

\*\*\*\*\*

**Creditore:**



**Debitori:**



\*\*\*\*\*

**Premessa**

Il sottoscritto Ing. Salvatore Campo iscritto al n. 400 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Di Cataldo Carlo con provvedimento del 05/12/2020, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 232/2020 tra le parti:

o



o



con il mandato di verificare quanto di seguito riportato:

- a) *La completezza/idoneità dei documenti in atti;*
- b) *La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati*

pag. 1 di 15

*catastali e dei registri immobiliari;*

- c) I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali e dei registri immobiliari;*
- 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;*
- f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*
- g) La regolarità edilizia e urbanistica;*
- h) La dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- i) I costi di eventuali sanatorie;*
- j) Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute ( e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- k) Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

*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.*

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*

*f) Per fornire agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo;*

*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 o nell'anno solare precedente;*

*c) Verificare presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti;*

*d) Verificare presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;*

*e) La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato;*

#### ***Svolgimento delle operazioni peritali***

Il sottoscritto CTU ha effettuato un primo sopralluogo presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nell'appartamento sito al piano secondo di via Turati n.9 in Ragusa, in data 16 dicembre 2020, alla presenza della dott.ssa Antonella Galfo, custode giudiziario dell'immobile del compendio pignorato e un secondo sopralluogo il 25/10/2021 per l'accesso nei locali siti al piano primo, occupato da [REDACTED] sempre alla presenza della dott.ssa Antonella Galfo.

Anche nel corso dell'ultimo sopralluogo è stata data lettura del mandato conferito e sono state raccolte misure, informazioni e dati, nonché una documentazione fotografica sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento.

Del sopralluogo effettuato è stato redatto apposito verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti. Per la risposta ai quesiti del mandato sono state svolte consultazioni presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa.

#### ***Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 3 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da:

1. Due appartamenti per civile abitazione siti al piano primo e secondo dello stabile ubicato in via Turati n.9 a Ragusa. Dell'appartamento rustico posto al piano secondo è già stata depositata la perizia di stima in data 18/05/2021.

***Gli immobile di via Turati n.37 a Ragusa***

a) *La completezza/idoneità dei documenti in atti;*

I due appartamenti di via Filippo Turati n.9 sono accessibili da un vano scala condominiale che da accesso anche al piano rialzato di altra ditta. Il piano primo, oggetto della presente perizia è occupata da [REDACTED], dalla moglie e dai due figli.

**L'immobile è individuato erroneamente nella documentazione in atti con il civico n.37 mentre il civico corretto è il n.9.**

*Nota: la diversa numerazione nasce dal fatto che l'immobile al 1995 è stato dichiarato all'UTE, quando la numerazione civica iniziava da Corso Italia e terminava in Via Gen. Cadorna (ultima strada perpendicolare, al margine della vallata). Successivamente il comune ha deciso di invertire la numerazione per cui il civico n.1 apparteneva all'immobile ad angolo con la Via Gen. Cadorna progredendo verso il C/so Italia. Questa inversione ha creato non pochi problemi per l'archiviazione delle pratiche edilizie che risultano per lo stesso immobile, in epoche diverse, con numeri civici diversi.*

b) *La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

**Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente individuati in catasto come di seguito con un errore di toponomastica poiché la particella in questione è indicata con civico Via Filippo Turati civico n.37, piuttosto del civico n.9.

Dati identificativi							
Ubicazione	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piano I°	663	2	1	A/4	2	4,5 vani/85 mq	€.218,46

c) *I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle*

*certificazioni catastali e dei registri immobiliari;*

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nei documenti in atti. L'immobile è stato oggetto di accertamento d'ufficio per il piano terra e primo in data 22/04/1964 ed è stata oggetto di dichiarazione nuova costruzione a integrazione dell'accertamento in data 08/09/1964, senza il deposito delle planimetrie. Gli immobili erano intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Nel 1995 sono state integrate le planimetrie dei due piani, sub.2 il piano primo e sub.3 il piano secondo.

*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;*

L'immobile attualmente risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] defunto nel 2019, discendente di [REDACTED] del [REDACTED]. A [REDACTED] succedono i figli, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Ad oggi non è stata presentata alcuna istanza di successione.

Dalla visura presso il registro immobiliare (allegata alla presente) l'immobile è stato oggetto di iscrizione del 24/11/2011, per ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo.

In data 27/10/2020 è stata trascritto l'atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili da parte di Pubblico Ufficiale ufficio UNEP del Tribunale di Ragusa.

*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;*

La proprietà è in capo al defunto [REDACTED], ad oggi non è stata presentata domanda di successione.



e) *La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*

Vedasi la visura effettuata presso il registro immobiliare (allegata alla presente).

f) *La regolarità edilizia e urbanistica;*

Sulla regolarità urbanistica dell'immobile non è stato possibile, sulla scorta delle informazioni presenti nell'archivio storico del comune di Ragusa, risalire ad una licenza edilizia, data la presenza in archivio di numerosi progetti su via Turati privi di numero civico. Le ricerche sono state fatte sia con il civico n.9 che con il civico n.37 senza risultato, mentre sui progetti senza numero civico, una ventina, si sono fatte le ricerche con i nominativi degli intestatari, senza raggiungere un risultato.

g) *La dichiarazione di agibilità dello stabile;*

Per quanto sopra non si dispone di documenti sull'agibilità dell'immobile.

h) *I costi di eventuali sanatorie;*

Le difformità sono legate alla mancata segnalazione di modifiche interne, sanabile, ai sensi della normativa vigente, L.R.S. n. 16 del 10 agosto 2016, mediante il deposito di una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), considerato che tali difformità riguardano modifiche interne, senza aumento di volume o di superficie calpestabile. La C.I.L.A. in sanatoria comporta il pagamento di un'ammenda di €. 1.000,00 per mancata comunicazione, oltre al pagamento dei diritti di segreteria ed istruttoria di €. 50,00. Le competenze per la presentazione della C.I.L.A. si può quantificare in €.1.500,00 come onorario del professionista firmatario delle dichiarazioni asseverate e delle planimetrie dello stato di fatto. La difformità riguarda anche la planimetria catastale, in difformità rispetto allo stato dei luoghi, considerato che la planimetria depositata presso l'UTE fa fede di una distribuzione interna dei vani diversa da quella rilevata. Oltre la C.I.L.A. bisogna, quindi, procedere alla variazione catastale con un costo stimato di €. 500,00 per l'onorario del professionista e €. 50,00, per i diritti da versare all'Agenzia del Territorio. In conclusione gli oneri per rendere l'immobile conforme alle norme vigenti ammonta ad €. 3.100,00 che a lordo di Iva e contributi, sulle competenze professionali, comporta un costo di €. 3.637,60.

i) *Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute ( e*

*gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

Non sussistono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche

*j) Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

Applicabile solo per terreni edificabili

*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.*

Sull'immobile grava il vincolo paesaggistico che copre l'intera area del centro storico, area all'interno della quale ricade l'immobile in questione

*Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato;*

L'accesso è stato effettuato in data 25 ottobre 2021, alla presenza della Dott.ssa Antonella Galfo, custode giudiziario dell'immobile del compendio pignorato.

*a) Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*

Sono state rilevate le misure dell'immobile oggetto dell'esecuzione: il piano primo di cui è stata redatta la pianta dello stato di fatto, allegata alla presente relazione.

*b) Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*

E' stato rilevato lo stato dei luoghi e sono state scattate alcune foto (allegate alla presente relazione)

*c) Per accertare lo stato di conservazione;*

Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo essendo allo stato abitato;

*d) Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in comune e alla scheda catastale;*

E' stata rilevata la non corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali, che riportano una diversa distribuzione degli spazi interni.

*e) Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e*



*composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*

L'immobile è abitato da uno dei fratelli [REDACTED], nonché erede, di [REDACTED]  
[REDACTED]

*f) Per fornire agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo;*

Nel corso del sopralluogo sono state fornite le informazioni necessarie e richieste sulla procedura dell'esecuzione.

*Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale;*

*a) L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*

Lo stabile non ha un condominio strutturato.

*b) L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso o nell'anno solare precedente;*

Vedasi punto precedente

*c) Verificare presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti;*

Non risultano registrazioni del titolo da parte di terzi occupanti.

*d) Verificare presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;*

Da un'indagine presso la cancelleria del tribunale non risultano, oltre all'attuale procedura, cause relative a domande trascritte

*e) La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato;*

Non è pertinente.



**Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato costituito da un piano rialzato, un piano primo e un piano secondo. Risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto nell'anno 2019. Attualmente l'immobile è occupato dal figlio [REDACTED]. Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo essendo abitato ed è dotato di impianti funzionanti. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

**Dimensioni:** L'immobile ha superficie lorda commerciale di circa 91,40 mq., compreso il vano scala, e mq. 8,58 di ballatoio. L'altezza all'intradosso del solaio è pari a 2,99 mt..

**Tipologia costruttiva:** Struttura portante mista, in muratura e cemento armato, solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in mattoni forati intonacati. E' presente un cavedio per illuminare e aereazione delle stanze poste sul lato opposto all'affaccio su strada.

**Composizione:** L'unità immobiliare è costituita da un ampio vano ingresso che funge da soggiorno, anche se è sprovvisto di affaccio all'esterno. Su questo disimpegno si affacciano una stanza utilizzata a letto, con annesso uno stanzino che prende luce ed aria dal cavedio, una lavanderia-disimpegno che da accesso al bagno, privo di aereazione naturale, la stanza da letto matrimoniale, che affaccia tramite una porta finestra al ballatoio su via Turati e la cucina, anch'essa provvista di porta finestra di accesso al ballatoio di cui sopra.

**Impianti:** Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, l'impianto elettrico e l'impianto fognario, non è presente l'impianto di riscaldamento.

**Finiture e infissi:** Le finiture interne sono buone, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con persiana in alluminio all'esterno. La pavimentazione è parte in gres porcellanato e parte in graniglia di marmo e cemento.

#### **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

**Valutazione dell'abitazione:** I dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre 2020, per immobili residenziali di tipo economico in zona centro storico (zona censuaria B1) con caratteristiche similari riportano valori al metro quadrato compresi tra € 590 - € 880. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, la presenza di impianti e finiture, si ritiene, come prezzo congruo al metro quadrato, una valore di € 850,00/mq.. La superficie commerciale, che si ottiene sommando la superficie lorda del piano e la superficie ponderata dei ballatoi (il 25%) e pari a 91,38 mq. ( $S_C = S_A + 0,25 S_B = 89,23 + 0,25 \times 8,58 = 91,38$  mq) per cui il valore dell'immobile diviene  $V_F = € 850 \times 91,38 = € 77.673$  che in cifra tonda diventa €. 77.700;

Alla valutazione sopra determinata bisogna dedurre un 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati. Il valore aggiornato risulta quindi: €. 77.700,00-(€.77.700,00\*0.15)=€. 66.045,00

I costi necessari a rendere gli immobili conformi alla normativa vigente ammontano ad €. 3.637,60. Il valore finale del cespite a netto delle decurtazione è di €.62.407,40 che in cifra tonda diventa €. 62.400,00

### Conclusioni

Il C.T.U. avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Descrizione dei beni pignorati consistenti in un appartamento per civile abitazione al piano primo di uno stabile in via Filippo Turati n.9 a Ragusa, con una superficie commerciale di lorde 91,38 mq.
- Il reperimento di dati ed informazioni relativi alla destinazione urbanistica, alla conformità e regolarità dei fabbricati e alla situazione catastale;
- L'indicazione delle formalità;
- La stima dei beni pignorati pari a € 62.400,00 (sessantaduemilaquattrocento/00);
- La risposta ai singoli punti del mandato;

### **SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO-IMMOBILE**

**Diritto:** L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato costituito da un piano rialzato, un piano primo e un piano secondo. Risulta intestato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto nell'anno 2019 e occupato da [REDACTED], figlio del defunto.

**Bene:** L'appartamento è sito in via Filippo Turati n.9 a Ragusa - Coordinate Geografiche WGS84 Lat. 36.931895 – Long. 14.723055;

**Titolarità:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

**Provenienza ventennio:** Si è verificato la continuità del ventennio riscontrando la trascrizione delle successioni a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] (Cfr. trascrizione del 09/05/2001 rep.

N. 288/376 del 04/06/1998 e accettazione tacita di eredità dei beni della madre [redacted] del notaio Marcello Zichichi, del 04/12/2020, rep. n. 106936 del 23/11/2011). Alla morte di [redacted], avvenuta il [redacted], ad oggi non è stata trascritta nessuna denuncia di successione.

**Dati catastali:**

Dati identificativi							
Ubicazione	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piano II°	663	2	1	A/4	2	4,5 vani	€ 218,46

**Lotto:** Il piano primo e il piano secondo possono considerarsi 2 lotti distinti.

**Occupazione:** L'immobile è abitato, nello stesso è residente [redacted] con la moglie e due figli.

**Completezza documentazione ex. Art. 567,c.2:** La documentazione risulta corretta a meno della toponomastica identificativa del bene catastale che risulta agli atti con numero civico "37" mentre di fatto il numero civico è il "9"

**Irregolarità ed abusi:** La difformità sono legate alla mancata segnalazione di modifiche interne, quali demolizione delle tramezzature interne, sanabile, ai sensi della normativa vigente, L.R.S. n. 16 del 10 agosto 2016, mediante il deposito di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)

**Immobile insanabile:** Vedasi punto precedente

**Titolarità urbanistica:** Sulla regolarità urbanistica dell'immobile non è stato possibile, sulla scorta delle informazioni presenti nell'archivio storico del comune di Ragusa a risalire ad una licenza edilizia, data la presenza in archivio di numerosi progetti su via Turati privi di numero civico. Le ricerche sono state fatte sia con il civico n.9 che con il civico n.37 senza risultato, mentre sui progetti senza numero civico, con i possibili intestatari, senza risultato

**Agibilità/Abitabilità:** Vedasi punto precedente

**Divisibilità:** il bene non è divisibile

**Valore di mercato:** €. 62.400,00

**Vendibilità:** L'immobile ha un suo mercato (oggi inflazionato) sia per le modeste dimensioni sia per la sua collocazione all'interno del centro storico;

**Vincoli:** Il vincolo è quello paesaggistico che agisce su tutto il centro storico (zona A)

**Edilizia agevolata:** Non fa parte di immobili di edilizia agevolata

**Oneri:** per la conformità dell'immobile gli oneri sono stati calcolati in €. 3.637,60

**APE:** L'attestazione Energetica è necessaria per la presenza di impianti;

**Descrizione sintetica lotto/immobile:** Vedasi descrizione del lotto

**Superficie commerciale:** 91,38 mq

**Valore di mercato:** €. 66.045,00

**Valore di stima di vendita:** €. 62.400,00

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita telematicamente la propria relazione scritta, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Allegati:

- *Planimetria catastale e visure ( 4 fogli ),*
- *Ispezione ipotecaria – Agenzia del Territorio ( 3 fogli ),*
- *Documentazione fotografica ( 6 fogli ),*
- *Planimetria rilievo immobili (1 foglio)*
- Ragusa 21/01//2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firma del C.T.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

