

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239 / 2022



PROMOSSA DA : [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]



GIUDICE RELATORE : Dott. Giliberto Orazio RAPISARDA

Consulente Tecnico di Ufficio : Ing. Claudio ALABISO

Custode Giudiziario : Avv. Giorgio ZOCCO

RELAZIONE DEL CTU



COMISO 11.04.2023

IL C.T.U.
Ing CLAUDIO ALABISO



SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	ACCESSO AGLI ATTI / IMMOBILI PIGNORATI	pag. 3
3.	SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI	pag. 4
4.	SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO	pag. 5
5.	STIMA DEL BENE PIGNORATO	pag. 9
6.	CONCLUSIONI	pag. 13
7.	ALLEGATI	pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare post Legge 80, numero di Ruolo generale: 239/2022

promossa da:

[REDACTED]

Ill.mo sig. Giudice istruttore dell'Esecuzione Dott. Giliberto Orazio
RAPISARDA della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa

1. PREMESSA

Con provvedimento del 29.11.2022, la S.V. ha nominato il sottoscritto ing.

Claudio Alabiso con studio [REDACTED]

[REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura

esecutiva immobiliare n. 239/2022 citata in premessa.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima seguendo il modello di cui
all'Allegato B con termine sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del
06.07.2023 per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.

2. - ACCESSO AGLI ATTI e IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di poter comprendere quali sono i beni pignorati oggetto
dell'esecuzione immobiliare n. 239/2022, ho provveduto a fare un accesso
telematico agli atti, in tale occasione ho dato lettura agli atti presenti nel
fascicolo al fine di valutare quali elementi potevano essermi utili per
relazionare la presente; Dalla lettura dei suddetti si è dedotto che il bene
pignorato è un immobile sito a Vittoria in C. da Boscopiano (adesso sito fra
Via Suor Maria Occhipinti n.31 ang. Via Salvatore Santapà) censito al NCT di

Vittoria al F. 67 particelle:

p.465 – Agrumeto, classe 2, Are 01.84, R.D. € 7.79 e R.A. € 2,38;

p. 1324 (ex 686), Agrumeto, classe 2, Are 03.63, R.D. € 15,37 e R.A. € 4,69;

p. 1325 (ex 686), Agrumeto, classe 2, Are 00.62, R.D. € 2,63 e R.A. € 0,80;

in testati ai i Sig.ri: [REDACTED] per ½ e il [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2.

Per cui non risulta aggiornata la ditta a nome della [REDACTED]

a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 22417, trascritto il

27.11.1992 ai nn. 13086 e 16348.

Nella fattispecie nelle p.lle citate prima insiste un edificio composto da: Piano Terra con aria a verde, Piano Primo e Piano Secondo a lastrico solare, (immobile quindi non censito né in visura né in mappa, dalla quale si evincono solo le p.lle del terreno).

Prima di effettuare il sopralluogo insieme al custode giudiziario, mi sono recato presso l'Uff. Tecnico del Comune di Vittoria per richiedere e visionare la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di esecuzione; Nei giorni seguenti ho svolto ulteriori indagini presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa (Catasto).

3. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il nominato custode giudiziario dei beni pignorati, Avv. Giorgio Zocco di comune accordo con il sottoscritto ha provveduto a dare avviso alle parti, mediante p.e.c. al legale della parte procedente, [REDACTED]

[REDACTED] fissando la data di sopralluogo per il

19/01/2023; In tale data il sottoscritto, accompagnato dalla Custode Giudiziario, eseguiva l'accesso all'immobile prendendone visione, effettuando rilievi, misurazioni, schemi grafici e foto, alla fine delle quali è stato redatto il "verbale di accesso" (Allegato A).

4. SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO

a - b) identificazione del bene e sommaria descrizione:

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un edificio an angolo composto da piano terra, piano primo e piano secondo a terrazza.

L'immobile è ubicato nel Comune di Vittoria in Via Salvatore Santapà ang.

Via Suor M. Occhipinti (ex C. da Boscopiano).

Nello specifico l'immobile è composto da tre unità abitative che denominiamo con le lettere A, B e C:

L'unità abitativa A è posta al Piano Terra dal quale è possibile accedere sia da Via Salvatore Santapà (Foto 2), dal vano scala comune (foto 5), sia da Via Suor M. Occhipinti n. 31 (Foto 3) nell'area a verde con accesso esclusivo; l'unità è composta da un Corridoio (foto 7) da cui da un lato si accede ai vari ambienti : Cucina- Soggiorno collegata alla parte esterna adibita a verde e ad un locale lav.- wc, due camere da letto (foto 9-10), un bagno (foto 8), e un ripostiglio; mentre dall'atro lato si accede ad una ulteriore camera da letto (foto 11), ad un ambiente adibito a salotto (foto 12) e ad un Cortile esterno (foto 13); Dal cortile esterno si può accedere anche al vano garage (foto 14) il cui accesso carrabile è da Via S. Santapà (Foto 1).

L'immobile A ha una superficie a piano terra di mq.200,00 comprensivi di mq 35.22 costituiti dal locale "garage" (foto 14) e da mq 19 costituiti dal vano scala comune (Foto 5-15); inoltre vi è un'area a verde di mq 108.80

(foto 4) e un cortile interno di mq 59,83 (foto 13) di pertinenza esclusivi al piano terra; Dal punto di vista impiantistico, si evidenzia un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna posta nella parete del cortile interno e una pompa di calore posta nel vano Sogg.-Cucina , dei quali non si è potuto accertare la funzionalità; l'abitazione risulta altresì dotata di impianto elettrico funzionante e di impianto con acqua calda sanitaria a gas; I rifinimenti risultano di discrete qualità costituiti da pavimentazione a in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro camera con oscuranti avvolgibili in plastica e mura e soffitti rifinite a gesso di scagliola. La struttura portatane risulta integra mentre si rileva in qualche ambiente problemi di condensa dovuta all'umidità derivante da qualche infiltrazione di acqua nelle mura o nel solaio di copertura; Il locale garage non è rifinito ed è lasciato allo stato rustico (foto 14).

L'unità abitativa B è posta al Piano Primo dal quale si accede dal vano scala comune (foto 5 e15) dalla porta di ingresso posto alla dx della piazzetta della scala; l'unità è composta da un ingresso Cucina Soggiorno (foto 16) dal quale si accede al locale lavanderia (foto 21) e al corridoio (foto 17) che immette nei vari ambienti Letto1 (foto 18), Letto 2 (foto 19), Letto 3 (foto 20), bagno (foto 22) e ripostiglio; Dal punto di vista impiantistico, si rilevano due pompe di calore poste una nel vano Sogg.- Cucina e una nella camera da letto principale, delle quali non si è potuto accertare la funzionalità; l'abitazione risulta altresì dotata di impianto elettrico funzionante e di impianto con acqua calda sanitaria a gas; I rifinimenti risultano di buone qualità costituiti da pavimentazione a in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro camera e mura e

soffitti rifinite a gesso di scagliola. La struttura portatane risulta integra mentre si rileva nel locale Lav-wc problemi di umidità (foto 21) derivante da qualche infiltrazione di acqua nel muro esterno o nel solaio di copertura;

L'unità abitativa C è posta sempre al Piano Primo dal quale si accede dal vano scala comune (foto 5 e 23) , dalla porta di ingresso posto alla sx della piazzetta della scala; l'unità è composta da un ingresso Soggiorno - Cucina (foto 24) dal quale si accede al disimpegno che immette nei vari ambienti Letto1 (foto 25), Letto 2 (foto 26), bagno (foto 27) e Lav.- ripostiglio (foto 27); Dal punto di vista impiantistico, si rilevano una pompe di calore poste una nel vano Sogg.- Cucina; l'abitazione risulta altresì dotata di impianto elettrico funzionante e di impianto con acqua calda sanitaria a gas; I rifinitamenti risultano di buone qualità costituiti da pavimentazione a in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro camera e mura e soffitti rifinite a gesso di scagliola ed alcune con carta da parati. La struttura portatane risulta integra mentre si rileva nel locale Lav-rip. (foto 27) problemi di umidità derivante da infiltrazione di acqua nel muro esterno o nel solaio di copertura;

Il vano scala comune (foto 5- 15) risulta pavimentato con lastre di marmo in granito fino al piano secondo di copertura; alcuni parti dei muri del vano scala dal piano terra (foto 5) al piano primo risultano scrostati dal gesso per problemi di umidità , mentre le mura dal piano primo al piano secondo risultano lasciati allo stato rustico; Il vano scala esterno al piano secondo è lasciato allo stato rustico con blocchi di arenaria visibili così come i muretti del parapetto della terrazza ; Il pavimento della terrazza risulta non pavimentato; (foto 29-30).

L'immobile ha una struttura portante intelaiata in cemento armato e solai gettati in opera

c) *stato di possesso del bene :*

L'immobile risulta occupato al piano terra dalla [REDACTED] e risulta residenza ufficiale della stessa; mentre i due immobili al piano primo risultano residenza rispettivamente delle due figlie con la proprie famiglie;

d-e) *esistenza di formalità, vincoli o oneri ...*

non vi sono vincoli in merito al punto;

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene*

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Vittoria una prima Concessione Edilizia n. 409 del 28/09/1993 e succ. Concessione Edilizia n.238 in data 01/07/1994.

Allo stato attuale dal confronto fra lo Stato di Fatto e l'ultimo progetto approvato si *EVINCONO DELLE DIFFORMITA'* inerenti:

- modifica di qualche apertura nei prospetti
- modifica di tramezzature interne sia al piano terra che al piano primo;
- ampliamenti di cubatura sia al piano terra che al piano primo nell'unità abitativa posta a sx
- cambio di destinazione d'uso di una porzione del garage in abitazione;

Il sottoscritto ha fatto anche indagini presso l'Ufficio del territorio estrapolando la documentazione catastale. Da tale documentazione si evince che l'edificio non risulta censito in mappa e lo stesso è presente solo come terreno al F. 67 p.lle 1324 -1325 e 426;

Riassumendo quindi esistono delle difformità sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista catastale.

- Per sanare le difformità esistenti dal punto di vista Urbanistico, considerato che gli abusi sono antecedenti all'ultima sanatoria urbanistica del 24/11/2003 n. 326 e considerato che le ragioni di credito sono nate sempre prima del 2004 è possibile procedere in funzione delle direttive del suddetto condono per regolarizzare l'immobile;

- Dal punto di vista catastale occorre inserire in mappa l'edificio e suddividerlo in sub mediante procedura "Docfa" inserendo le planimetrie delle diverse unità abitative e degli ambienti comuni.

Per sanare le difformità urbanistiche si stimano per oneri di sanzione circa € 155 al mq per gli ampliamenti e € 60 al mq per cambio destinazione d'uso a cui si aggiungono gli oneri delle spese tecniche il tutto si desume un importo di circa € 7.500,00;

Per sanare le difformità catastali fra spese tecniche e oneri da pagare all'Ufficio del Territorio si stimano € 2500,00;

g) attestazione di prestazione energetica;

Per la redazione di tale certificazione si stima un costo suddiviso per i tre immobili pari a € . 250,00*3 = 750 €

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

5. STIMA DEL BENE PIGNORATO

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: l'ubicazione, le rifiniture, la qualità degli infissi esterni ed interni, la vista e la destinazione d'uso degli ambienti, lo

stato di conservazione, gli impianti presenti, le verande di pertinenza, ecc.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per edifici simili con uno stato di conservazione normale, si ha un valore variabile fra 700 e 1050,00 €/mq per la parte adibita ad abitazione e fra 200 e 400,00 €/mq per la parte adibita a veranda e zona a verde e fra 350 e 700,00 €/mq per la parte adibita a Garage; tenuto conto di fattori intrinseci (impianti, rifinimenti, infissi) ed estrinseci (esempio: ubicazione, aree di pertinenza, balconi, verande ecc), si può attribuire un valore molto attendibile pari a 850,00 €/mq per la parte di abitazione, mentre per le verande o balconi consideriamo il 15% del valore abitativo e per il lastrico solare il 25%, per la parte adibita a verde consideriamo un valore di 250 €/mq e per la parte adibita a Garage e cortile interno consideriamo 400€/mq; infine sottraiamo i costi di regolarizzazione il tutto come in seguito riportato:

Considerato inoltre la composizione dell'immobile e la divisione degli ambienti verrà fatta una seconda stima tenendo conto della potenziale suddivisione dello stesso in lotti, sottraendo gli eventuali oneri per rendere fisica tale suddivisione;

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite; per prima cosa procediamo con le misure dei piani considerando le superfici lorde e li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi di regolarizzazione il tutto come in seguito riportato:

Moltiplichiamo le superfici per gli importi ed per i coefficienti riduttivi di

conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto,

vediamo:

• Valore Piano terra (A)

Piano Terra Abitazione : 137.00 mq x 850 €/mq = 116.450,00 €;

Piano terra Area a verde : 108.80 mq x 250 €/mq = 27.200,00 €;

Piano terra Garage e cortile 95.00 mq x 400 €/mq = 38.000,00 €;

• Valori Piano Primo Unità abitativa a dx (B)

Piano Primo B : 109,00 mq x 850 €/mq = 92.650,00 €;

Veranda : 16.20*850*0.15 €/mq = 2.065,00 €;

• Valori Piano Primo Unità abitativa a sx (C)

Piano Primo C : 71,00 mq x 850 €/mq = 60.350,00 €;

Veranda : 10.60*850*0.15 €/mq = 1.350,00 €;

• Valore Terrazza - Lastrico Solare

Piano Secondo : 180.00 mq x 850*0.25 €/mq = 38.250,00 €;

Valore Totale del cespite arr. = 380.000,00 €

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di regolarizzazione prima descritti.

A detrarre € 7500,00+2500,00 = 10.000,00 €

Quindi in definitiva per il cespite si può asserire un valore di seguito portato:

Valore del Cespite = € 380.000,00 - € 10.000,00 = € 370.000,00

Eseguendo l'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, si ha:

Valore decurtato del 15% = € 380.000 – 15% = € 314.500,00

i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore da porre a base d'asta è di € 314.500,00

l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene;*

Il bene così come è composto risulta già suddiviso in tre Unità abitative che il sottoscritto ha denominato con le lettere A B C e più precisamente l'unità A è quella al Piano terra che comprende pure l'area a verde frontale, il garage e il cortile interno di esclusiva proprietà; le altre due unità abitative sono i due appartamenti a piano primo posti uno sul lato dx della scala unità B e una sul lato sinistri della scala unità C.

Da quanto anzidetto quindi per composizione del bene le unità abitative sono già suddivise nei tre lotti A-B-C citati prima mentre rimane di proprietà comune ai tre lotti il vano scala , e la terrazza al piano secondo..

Per tale suddivisione di i relativi valori degli immobili A-B-C saranno:

Lotto "A" a Piano Terra = € 163.600,00

Lotto "B" a Piano Primo lato dx = € 89.700,00

Lotto "C" a Piano Primo lato dx = € 61.200,00

k) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

Sono state eseguite una serie di foto dell'immobile e sono riportate e descritte nell'Allegato 7.

6. CONCLUSIONI

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è stato individuato e caratterizzato dal punto di vista urbanistico e catastale;
- è stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà e di quella urbanistica a meno di qualche difformità che si può regolarizzare;
- è stato calcolato un probabile valore complessivo di mercato dell'immobile, per un totale di circa € 380.000,00;
- è stato quantificato il costo per sanare le difformità esistenti, per un importo di € 10.000,00;
- è stato calcolato un probabile valore da fissare per la vendita dell'immobile pari a € 370.000,00;
- si è dato un parere sull'opportunità di procedere ad una vendita del bene separandolo in tre unità abitative del valore di vendita rispettivamente di Lotto A € 163.600,00 - Lotto B € 89.700,00 e Lotto C € 61.200,00;
- si sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi rilevate ed una adeguata documentazione fotografica;
- si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Allegati:

- Allegato A: Verbale di Accesso;
- Allegato B: Mandata dal G.E.
- Allegato C: Competenze del CTU;
- Allegato D: Ricevuta di consegna al debitore esecutato;
- Allegato n.1: Ubicazione Sito su Goglemapp;
- Allegato n.2: Planimetrie di Progetto ;
- Allegato n.3: Planimetrie Stato di Fatto ;
- Allegato n.4: Difformità Urbanistiche;
- Allegato n.5: Documentazione Catastale;
- Allegato n.6: Suddivisione immobile in Lotti;
- Allegato n.7: Foto dell'Immobile;

Comiso, li 11/04/2023

IL C.T.U.
Ing CLAUDIO ALABISO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it