

Dott. Ing. Alberto Iacono

97100 RAGUSA – Via della resistenza, 19
tel. +39 932 624420

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Esecutore Dott. [REDACTED] della Sezione

Civile del Tribunale di Ragusa.

1. PREMESSA

Con nomina del 21.01.2020 Ella nominava me sottoscritto ing. Alberto Iacono, con studio tecnico in Via della resistenza n. 19 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio nella **procedura esecutiva immobiliare n. 349/2019 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]**.

Veniva fissata l'udienza per il 03.12.2020 e pertanto il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio per il 03.11.2020. Allo stesso tempo veniva nominato l'avv. [REDACTED] come custode giudiziario del bene pignorato.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il 27.02.2020 presso l'immobile oggetto di esecuzione e cioè in via Meli n. 31 a Ragusa. In tale occasione non si è avuta la presenza della parte debitrice e pertanto, non potendo accedere ai luoghi, si è deciso di rimandare l'accesso al 15.06.2020, stante l'emergenza Covid.

Anche in tale occasione non si è avuta la presenza della parte debitrice e pertanto si è deciso di proseguire le operazioni con l'accesso forzoso. Prima dell'accesso forzoso il debitore ha dato disponibilità all'accesso, senza ausilio della forza pubblica, e pertanto tale accesso è avvenuto in data 15.10.2020 alle ore 14.45.

Dell'immobile sono stati eseguiti appositi rilievi planimetrici e fotografici.

Di tali operazioni peritali sono stati redatti appositi verbali allegati alla presente.



Dott. Ing. Alberto Iacono

Successivamente ho esaminato i documenti e i Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e ho effettuato gli accertamenti sulla regolarità urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa.

Essendo in possesso di tutti gli elementi ho redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

a) Identificazione del bene pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ragusa il 14.10.2019, trascritto il 20.12.2019 ai nn. 18643/13402, istante la [REDACTED], si procedeva al pignoramento, nei confronti del sig. [REDACTED], del seguente bene:

- immobile per civile abitazione sito a Ragusa, via G. Meli n. 31, piano terra primo e copertura, composto da 3,5 vani catastali, superficie catastale di 87 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 280 di Ragusa, p.lla 5112 sub. 4, z.c. 1, cat. A/4, cl. 2., rendita € 169,91;

L'unità immobiliare è ubicata al primo e al secondo piano di un immobile composto, oltre da queste due elevazioni, anche dalla scala di accesso ai piani ubicata al piano terra e da un vano posto in copertura. L'edificio è composto da due unità immobiliari compresa quella oggetto di esecuzione.

L'edificio confina a Nord verso abitazione censita alla particella 5111, ad est con la via Meli, a sud con la via La Farina e ad ovest verso abitazione censita alla particella 5112.

Verifica di proprietà

Dott. Ing. Alberto Iacono

Il bene risulta essere di proprietà del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Provenienza del bene pignorato

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta l'esatta provenienza del bene.

L'unità immobiliare, censita al foglio 280 di Ragusa p.lla 5112 sub 4, è stato acquistato dal sig. [REDACTED] con atto di acquisto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Ragusa in data 27.02.2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 04.03.2014 ai n. 2729/1964 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Al sig. [REDACTED], detto immobile e per l'intera proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. n. 1226 vo. 9990 U.R. Torino) in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21/01/2014 ai nn. 882/673 giusta accettazione tacita di eredità del 27/02/2014, a rogito notaio [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/03/2014 ai nn. 2728/1963.

Al sig. [REDACTED], detto immobile e per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 21/06/2007, a rogito del notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27/06/2007 ai nn. 15563/9232, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Al sig. [REDACTED], detto immobile e per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera dell'11 luglio 1975, a rogito del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 29/07/1975 ai nn. 7117/6444 da potere di [REDACTED] nata [REDACTED].

Dott. Ing. Alberto Iacono

a [REDACTED] il [REDACTED].

Accatastamento del bene

Il bene risulta essere denunciato all'Agenzia del Territorio di Ragusa. In particolare:

- unità immobiliare per civile abitazione sita a Ragusa, nella via Giovanni Meli n. 31, piano terra, primo secondo e terzo, composto da 3,5 vani catastali, superficie catastale di 87 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 280 di Ragusa, p.lla 5112 sub. 4, z.c. 1, cat. A/4, cl. 2., rendita € 169,91;

Di questa particella è stata ottenuta la planimetria catastale e che si allega alla presente. Rispetto allo stato attuale esistono delle lievissime difformità tra quanto denunciato e quanto realizzato. Tali difformità sono delle modifiche interne ai vari piani: al piano primo è realizzato un tramezzo di divisione tra la camera da letto e il disimpegno mentre al secondo piano è stato demolito un tramezzo.

b) Sommara descrizione del bene

L'unità edilizia è composta da un vano per piano. L'ingresso all'unità edilizia avviene da via G. Meli n. 31 direttamente sulla scala di accesso. Da questa scala di accesso si raggiunge il primo piano dove è presente la camera da letto e un ripostiglio. Dal disimpegno si accede nuovamente alla scala per raggiungere il secondo piano dove è ubicato il soggiorno - pranzo e il wc. Dal secondo piano, mediante una scala leggera in acciaio, si accede al sottotetto, dove è ubicata una piccola lavanderia, e al terrazzo praticabile.

Il restante piano terra dell'immobile invece è di altro proprietario.

L'intero edificio si trova ubicato nella via G. Meli n. 31, nel quartiere dei Cap-

Dott. Ing. Alberto Iacono

puccini, nel centro storico di Ragusa superiore. Il quartiere dove sorge l'edificio è destinato prevalentemente a civile abitazione ed è composto prevalentemente da edifici realizzati dagli anni 1930 in poi. La struttura dell'immobile è in muratura.

I prospetti sono rifiniti a tonachina colorata. L'edificio è composto da due unità abitative: una ubicata a piano terra e una oggetto della presente relazione di consulenza.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione ha accesso indipendente direttamente da via Meli n. 31 da dove parte la scala, che collega i vari piani, larga appena 90 cm. L'unità abitativa è sprovvista di ascensore.

Sono presenti evidenti problemi di barriere architettoniche per l'accesso al cespite pignorato. Non è possibile neanche montare un servoscala per i disabili in quanto non consentita dalla forma della scala.

c) Stato di possesso del bene

Durante il sopralluogo si è potuto evincere che il bene è occupato e utilizzato dal proprietario sig. [REDACTED]. Il bene è arredato e si trova in un discreto stato di conservazione.

d) Esistenza di formalità gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono delle formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

e) Esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellate

Per l'immobile in oggetto non risulta alcun provvedimento espropriativo in corso e/o definitivo.

Sull'immobile sopra descritto vi gravano le seguenti formalità alla data del 28.10.2020:

Dott. Ing. Alberto Iacono

Trascrizioni a favore

- **Atto di compravendita**, derivante da atto di compravendita dal pubblico ufficiale [REDACTED], iscritta in data 04.03.2014, al n. 1964 del registro particolare e al n. 2729 del registro generale;

Iscrizioni contro

- **Ipoteca volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale [REDACTED], iscritta in data 03.01.2017, al n. 15 del registro particolare e al n. 130 del registro generale;
- **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa, iscritta in data 12.12.2018, al n. 2790 del registro particolare e al n. 17830 del registro generale;
- **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Vittoria, iscritta in data 01.08.2019, al n. 1628 del registro particolare e al n. 11683 del registro generale;
- **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa, iscritta in data 16.12.2019, al n. 2440 del registro particolare e al n. 18295 del registro generale;

Trascrizioni contro

- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa



Dott. Ing. Alberto Iacono

sa, iscritta in data 20.12.2019, al n. 13402 del registro particolare e al n. 18643 del registro generale.

f) Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ha fatto delle ricerche presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa al fine di poter visionare l'eventuale pratica di regolarità urbanistica. Dalle ricerche effettuate non si sono trovate licenze edilizie inerenti l'immobile in oggetto. Dall'atto di compravendita si evince che l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967.

Per l'unità abitativa in oggetto non è stato rilasciato nessun Certificato di Abitabilità.

Al fine di sanare le lievissime difformità tra quanto denunciato al N.C.E.U. e lo stato di fatto occorre regolarizzare mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite e fare la nuova denuncia al N.C.E.U.

La quantificazione di tali oneri è presumibilmente di circa € 2.000,00 comprensivi di sanzioni amministrative e onorari e oneri connessi all'onorario stesso.

g) Attestazione di Prestazione Energetica

La classe energetica dell'appartamento è la "G" con $EP_{gl,nren}$ pari a 160,55 kWh/m² anno.

In allegato l'attestato di prestazione energetico con la ricevuta di trasmissione al Catasto Energetico della Regione Sicilia.

h) Descrizione analitica dell'immobile

Descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nella via Meli n. 31 nel quartiere dei Cappuccini a Ragusa. Il quartiere è caratterizzato da edifici costruiti a partire dagli anni

Dott. Ing. Alberto Iacono

'30. Molti edifici risultano essere ristrutturati ma non ci sono edifici di recente costruzione. Il quartiere è composto essenzialmente di immobili per civile abitazione e da locali commerciali.

La zona risulta essere completa nelle infrastrutture e nelle urbanizzazioni.

Descrizione del cespite

Il cespite oggetto della presente relazione fa parte di un immobile composto da piano terra, primo secondo e copertura. Il piano terra è di altra proprietà.

L'edificio confina a Nord verso abitazione censita alla particella 5111, ad est con la via Meli, a sud con la via La Farina e ad ovest verso abitazione censita alla particella 5112.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco colorato e sono in scarso stato di conservazione così come evidenziato nelle fotografie allegate.

STRUTTURA: essa è realizzata con struttura in muratura. I tramezzi interni sono in laterizi forati e pareti di cartongesso.

PROSPETTI ESTERNI: il prospetto esterno è intonacato e rifinito con tonachina.

L'unità abitativa si sviluppa su più livelli. Si accede alla unità dal civico 31 direttamente sulla scala di accesso ai piani superiori. Al primo piano è allocata la stanza da letto e un ripostiglio, al secondo piano il soggiorno con l'angolo cottura ed il wc. Mediante una scala interna si accede al piano sottotetto dove è realizzata una piccola lavanderia. Da questo vano è possibile accedere al terrazzo praticabile.

Il piano primo sviluppa una superficie totale, comprese tamponature e murature esterne, di 45,00 mq, il secondo piano sviluppa una superficie lorda di 30,00 mq mentre il vano sottotetto sviluppa una superficie di 5.00 mq. Il terrazzo



Dott. Ing. Alberto Iacono

praticabile ha una superficie di 18 mq. La scala di accesso al piano terra ha una superficie di 4.00 mq. La superficie totale lorda dell'unità abitativa è di 80 mq circa.

Tutti gli ambienti, tranne il ripostiglio a primo piano, sono illuminati ed aerati dall'esterno tramite aperture a finestra o a balcone.

Finiture Interne

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare lo stato di manutenzione in cui versa l'unità abitativa. L'appartamento risulta essere in un discreto stato di conservazione in tutti gli ambienti.

I pavimenti di tutti i vani sono in ceramica in un ottimo stato di conservazione.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica mentre i sanitari sono corredati da rubinetteria e gruppi in ottone cromato pesante.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico e vetrocamera.

Le aperture, all'interno dell'appartamento, sono in legno e in buone condizioni. Le pareti di tutti i vani e dei servizi, al di sopra dei rivestimenti, sono rifinite con idropittura. Anche i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con idropittura.

Impianti

Sono i seguenti:

- Citofonico;
- Acqua potabile: del tipo a contatore a bocca tassata, con impianto diramato all'interno del fabbricato separati per i singoli appartamenti interamente sottotraccia;
- Elettrico: ad unico circuito per luce ed elettrodomestici all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia.

Dott. Ing. Alberto Iacono

- Fognario: collegato alla rete fognaria comunale.
- Termico: l'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con elementi radianti in ghisa. La caldaia a gas è ubicata all'interno del secondo piano in prossimità del wc.

Stima secondo il valore di mercato

Per determinare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire l'unità di misura della superficie dell'immobile (metro quadrato).

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, in questo caso la superficie lorda misurata comprendendo i muri perimetrali e metà dei muri di confine, viene ricavato il prezzo unitario a partire dalle quotazioni medie di mercato da moltiplicare per eventuali coefficienti di differenziazione. Al fine della valutazione si considera il 25% della superficie del terrazzo.

Pertanto la superficie commerciale dell'appartamentino è pari a:

Dott. Ing. Alberto Iacono

$$S_c = 80 + (18 \times 0.25) = 84,50 \text{ mq}$$

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, tenendo conto, della ubicazione, della esposizione, del livello rispetto al piano stradale, della presenza delle aperture, dell'età, della qualità delle finiture, dello stato di conservazione, della presenza di umidità all'interno dei vani, dell'abitabilità degli spazi interni, si è pervenuti alla determinazione del seguente prezzo medio unitario, riferito, ovviamente, all'attualità.

Valori unitari:

- per l'unità abitativa $v = \text{€}/\text{mq } 520,00;$

Da quanto sopra esposto si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

- immobile:

$V = v \times S =$	520	$\text{€}/\text{mq} \times$	84,50	$\text{mq} = \text{€}$	43.940,00
--------------------	-----	-----------------------------	-------	------------------------	-----------

TOTALE € 43.940,00

A tale valore vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione, descritti in precedenza, delle opere difformi:

$$V = \text{€ } 43.940,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 41.940,00$$

L'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti sarà pari al 15% del valore venale e pertanto:

$$\text{Abb}_f = \text{€ } 41.940,00 \times 0.15 = \text{€ } 6.291,00$$

i) VALORE FINALE DEL BENE

Considerando il valore venale del bene e tenendo conto dell'abbattimento forfettario e degli oneri per la regolarizzazione delle opere difformi si ottiene il valore finale del bene:

$$V = 41.940,00 - 6.291,00 = \text{€ } 35.649,00$$

Dott. Ing. Alberto Iacono

In conclusione il valore dell'immobile, in cifra tonda, è pari a:

V = € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecentoeuro)

Il trasferimento dell'immobile è esente IVA.

l) valutazione della quota di pertinenza del debitore

La quota di pertinenza del debitore è pari al 100%.

j) documentazione fotografica

In allegato una documentazione dell'immobile.

Allego alla presente:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale del cespite;
- planimetria del cespite pignorato;
- copia della ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa;
- Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Rassegno il mandato ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ragusa, 02 novembre 2020

IL C.T.U.

(Ing. Alberto Iacono)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

