

**Sezione esecuzioni immobiliari - Causa n. 52/2023 R.G.****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**1. Premessa**

In data 04.05.2023 il Giudice dell'esecuzione nominava il [REDACTED]  
[REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al  
[REDACTED], con studio in [REDACTED], quale Consulente  
Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe. Lo scrivente accettava l'incarico  
conferitogli in data 05.05.2023, con deposito a mezzo di busta telematica.

Dopo intercorsi accordi con il custode giudiziario nominato, l'accesso  
all'immobile oggetto della presente procedura era stato inizialmente fissato  
in data 31.05.2023, ma, non avendo trovato nessuno all'interno  
dell'abitazione, si decise di rinviarlo. In data 07/06/2023, previo ulteriore  
avviso [REDACTED]

[REDACTED], ci si  
incontrava presso l'abitazione oggetto della presente procedura per dare  
inizio alle operazioni peritali (si veda verbale di sopralluogo in allegato). Al  
momento dell'accesso erano stati reperiti in parte gli atti di provenienza  
dell'immobile ed erano state altresì effettuate ricerche presso la banca dati  
dell' Agenzia del Territorio di Ragusa per la verifica dei dati catastali e ipo-  
catastali.

Successivamente sono state condotte verifiche presso l'Ufficio Tecnico del  
Comune di Ragusa relative alla Licenza edilizia n.931 del 6 settembre 1968,  
alle varianti (pari numero) del 23 marzo 1971 e del 12 dicembre 1972, all'

autorizzazione di abitabilità del 21 dicembre 1972 pratica n.234 (si veda documentazione Ufficio Tecnico in allegato).

Presso l'Ufficio Anagrafe di Ragusa sono stati prodotti il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante del bene, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato (si veda documentazione anagrafica in allegato).

Fatte le doverose premesse sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con relativi allegati e documentazioni.

## **2. Risposte ai quesiti del mandato**

### **A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è la seguente unità immobiliare:

- Appartamento ubicato nel territorio di Ragusa, al piano terra di un edificio condominiale in via Esperanto con ingresso dal numero civico n.36, censito al N.C.E.U. Comune di Ragusa (H163) sez. urb. A foglio 66 particella 1061 (ex p.lla 409) subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita: Euro 419,62, indirizzo: via Esperanto n. 36 interno 1 piano terra. L'immobile risulta in piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, in forza dei seguenti atti di provenienza

(si veda allegato 4):

- in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$  da: atto di compravendita - registro particolare 8292 registro generale 15024 pubblico ufficiale Nicosia Maria Giuseppa repertorio 38174/11000 del 07/07/2004

- in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$  da: atto di donazione accettata - registro particolare 9141 registro generale 13360 pubblico ufficiale Ventura Valeria repertorio 1241/819 del 07/10/2013.

#### **B) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

L'abitazione è composta da un appartamento al piano terra di una palazzina che si eleva su 5 piani fuori terra ubicata in zona residenziale semicentrale di Ragusa (aree a ovest e a sud del centro storico, nel Piano Regolatore Generale z.t.o. B1 – zone B sature). Ha una superficie coperta lorda complessiva pari a 122,60 mq e 53,50 mq di area scoperta (terrazzo/veranda), e risulta composto da 4 vani più accessori e pertinenze. L'ingresso del condominio è al n° civico 36 di via Esperanto, l'appartamento è accessibile dall'atrio di ingresso condominiale (si vedano elaborati grafici in allegato).

#### **C) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il debitore esecutato [REDACTED] proprietaria per 1/1 dell'appartamento, risulta coniugata in regime di separazione dei beni dal 21/05/2005 con [REDACTED]. Da quanto emerso dal sopralluogo e dalla documentazione prodotta dagli uffici competenti risultano entrambi occupanti l'immobile in oggetto insieme ai due figli minorenni; questi ultimi insieme alla madre risultano residenti nell'abitazione oggetto di perizia (si veda documentazione anagrafica in allegato).

#### **D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Con riferimento agli atti di provenienza dell'abitazione, le venditrici (relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Nicosia Maria

Giuseppa repertorio 38174/11000 del 07/07/2004) e il donatore (relativamente all'atto di donazione a rogito del notaio Ventura Valeria repertorio 1241/819 del 07/10/2013) trasferiscono all'acquirente il bene e ogni diritto inerente e servitù attive e passive esistenti e quote condominiali come per legge e come meglio descritti nell'atto del 5 luglio 1973, a rogito notaio G. Demostene, da Comiso, registrato al n.5249 che gli acquirenti (compravendita) e il donatario (donazione) hanno dichiarato di ben conoscere (si veda nota di trascrizione dell'atto di vendita del 5 luglio 1973 in allegato 3).

**E) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità presso la Conservatoria di Ragusa corrispondenti all'unità immobiliare Sezione urbana A - Foglio 66 - Particella 409 - Subalterno 1 (fino al 30/09/2015, variazione per bonifica identificativo catastale, che diventerà 1061):

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 8292 Registro Generale 15024 Pubblico ufficiale Nicosia Maria Giuseppa Repertorio 38174/11000 del 07/07/2004 Atto tra vivi – Compravendita.
2. ISCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 15025 Pubblico ufficiale Nicosia Maria Giuseppa Repertorio 38175 del 07/07/2004 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
3. TRASCRIZIONE del 19/08/2004 - Registro Particolare 10619 Registro Generale 18268 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 386/385 del 05/05/2004 Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione.
4. TRASCRIZIONE del 15/02/2006 - Registro Particolare 2136 Registro

Generale 4020 Pubblico ufficiale Nicosia Maria Giuseppa Repertorio 39702 del 10/02/2006 atto tra vivi - Costituzione di Fondo Patrimoniale.

5. TRASCRIZIONE del 09/10/2013 - Registro Particolare 9141 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale Ventura Valeria Repertorio 1241/819 del 07/10/2013 Atto tra vivi - Donazione Accettata.

Da segnalare la mancata trascrizione:

- dell'accettazione espressa o tacita di eredità da parte dei precedenti possessori del bene, relativamente al Certificato di Denunciata Successione in morte [REDACTED] (Registro Particolare 10619 Registro Generale 18268 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 386/385 del 05/05/2004. Voltura n. 1702.1/2004 - Pratica n.RG0078436 in atti dal 24/05/2004).
- della dichiarazione di successione in morte [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, presentata all'Ufficio del Registro di Ragusa il 29/09/2003 al n. 384 vol. 773
- dell'accettazione espressa o tacita di eredità da parte dei precedenti possessori del bene, relativamente alla dichiarazione di successione (non trascritta) in morte [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà, presentata all'Ufficio Registro di Ragusa il 29/09/2003 al n.384 vol.773.

La nota di trascrizione che sarà cancellata con il decreto di trasferimento è la n.2.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità presso la Conservatoria di Ragusa corrispondenti all'unità immobiliare Foglio A66 - Particella 409 - Subalterno 1:

1. TRASCRIZIONE del 05/04/2023 - Registro Particolare 4052 Registro Generale 5578 Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Ragusa Repertorio

606 del 10/03/2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

La nota di trascrizione che sarà cancellata con il decreto di trasferimento è la n.1. Da segnalare che l'identificativo della particella oggetto di ispezione risulta inesistente al momento della trascrizione dell'ipoteca, essendo stato modificato in 1061 a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale del 30/09/2015.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità presso la Conservatoria di Ragusa corrispondenti all'unità immobiliare Foglio A66 - Particella 1061 - Subalterno 1

1 TRASCRIZIONE del 05/04/2023 - Registro Particolare 4052 Registro Generale 5578 Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Ragusa Repertorio 606 del 10/03/2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La nota di trascrizione che sarà cancellata con il decreto di trasferimento è la n.1.

#### **F) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

In seguito agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (si veda richiesta di accesso agli atti allegata), per la palazzina "C", di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta rilasciata licenza d'uso dell'immobile del 28/11/1972 e autorizzazione di abitabilità del 21/12/1972 pratica n. 234; presa inoltre visione degli elaborati allegati al progetto presentato [REDACTED] approvato con licenza edilizia n. 931 del 06/09/1968 e successive varianti del 23/03/1971 e del 12/12/1972, sono state riscontrate le seguenti difformità (si vedano le tavole dello stato di fatto e quelle relative alla licenza edilizia in variante in allegato

2):

- apertura ad arco con penisola in corrispondenza dell'accesso al salotto (si veda allegato fotografico);
- formazione di un setto all'interno di una camera da letto;
- variazione di destinazione d'uso della cucina in disimpegno e di una camera da letto in cucina-soggiorno-pranzo;
- controsoffittatura di alcuni vani;

Le modifiche sono opere interne di piccola entità che non alterano gli spazi e non pregiudicano né la stabilità dell'edificio, riguardando pareti non portanti, né le condizioni igienico sanitarie, restando inalterati gli indici di aero-illuminazione per i vani principali. Per tali opere di manutenzione straordinaria è dunque possibile la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, che prevede, oltre i costi tecnici comprensivi di spese valutabili in € 1.500,00, il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00.

Le rappresentazioni planimetriche catastali corrispondono alle planimetrie delle tavole allegate alla licenza edilizia, e dunque sono affette dalle identiche difformità; occorre dunque una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, comportante il pagamento di tributi pari a 50,00 € e di una parcella tecnica pari a 250,00 €.

La spesa complessiva prevista per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità abitativa si stima pari a € 2.800,00, di cui: € 1.050,00 per spese, tributi e sanzioni, € 1.750,00 per onorario tecnico.

#### **G) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalle ricerche effettuate al catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana, per l'immobile non risulta attualmente registrato l' Attestato di Prestazione Energetica. L'impianto termico dell'abitazione risulta inoltre

sprovvisto di libretto d'impianto. I presumibili costi di redazione dell'APE, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 si stimano pari a € 500,00.

## **H) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE**

### **ESTIMATIVA**

Trattasi di immobile facente parte di un complesso immobiliare edificato nei primi anni '70 in zona semicentrale ad opera del Convento delle Suore Orsoline, su cui non gravano vincoli storici, artistici o alberghieri. La palazzina è ubicata all'angolo tra via Esperanto e via Boris Giuliano. L'intero stabile si presenta in buone condizioni; è dotato di ascensore e di un ampio androne d'ingresso; le facciate appaiono recentemente rinnovate.

Dall'estratto conto del 24/07/2023 redatto dalla [REDAZIONE], società amministratrice del condominio, e da quanto comunicato dalla stessa a mezzo p.e.c. (si vedano documenti condominiali in allegato) emergono i seguenti dati relativi alla [REDAZIONE]:

- le spese condominiali medie ordinarie ammontano a 20,00 €/mese;
- relativamente all'anno solare precedente (2022) risulta un ammontare di spese condominiali insolute pari a € 495,74;
- relativamente all'anno in corso (2023) le spese preventivate sono pari a € 232,02; dall'estratto conto di gestione condominiale del 24.07.2023 risultano insolute n.7 rate da € 20,00 cadauna per un totale di € 140,00.

L'appartamento ha distribuzione planimetrica tipica degli anni settanta; è composta da ingresso, con accesso al soggiorno-salotto, un corridoio, due camere da letto, un disimpegno che porta alla ampia veranda esterna, una cucina abitabile, un bagno, una lavanderia dotata di vaso w.c. (doppio

servizio). La struttura portante è realizzata in cemento armato, con muratura di tampono e tramezzi in laterizi forati, le solette sono in latero-cemento. Le pavimentazioni interne in monocottura a pasta bianca (quasi la totalità delle superfici utili), le controsoffittature in gesso in corrispondenza dell'ingresso e dei corridoi, così come le porte interne in legno tamburato, appaiono di recente sostituzione, o comunque non risalenti all'epoca di edificazione. L'abitazione presenta dei doppi infissi in corrispondenza delle aperture esterne: quelli a filo muro esterno presentano telai in alluminio anodizzato dotati di vetro semplice, quelli a filo muro interno (di più recente installazione) telai in alluminio preverniciato dotati di vetro-camera. Le aperture esterne sono anche dotate di tapparelle avvolgibili oscuranti in plastica con cassonetti in legno. Allo stato attuale l'abitazione risulta rifinita in tutte le sue parti; sono inoltre presenti elementi di pregio quali: decorazioni nella pavimentazione all'ingresso, nell'arco di accesso al salotto, nelle controsoffittature, la finitura della facciata esterna è in lastre di travertino, etc.. L'impianto elettrico presenta quadri, placche, interruttori e prese di recente installazione o comunque non risalenti all'epoca di costruzione. Gli impianti idrici-sanitari da un sommario controllo in fase di sopralluogo risultano in ottimo stato e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a condensazione a metano di recente sostituzione, radiatori in alluminio fissati a parete di moderna fattura e dotati di valvole termostatiche per la regolazione automatica della temperatura sul terminale.

Per la valutazione dell'immobile ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente, valutazioni riscontrate sulla piazza di Ragusa, in particolare si è proceduto riferendosi ai prezzi di mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nella zona in cui sorge lo stabile, consultando i dati

dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 (si veda l'interrogazione in allegato 2). Nel calcolo della superficie commerciale per ottenere il valore finale si sono considerate al 100% le superfici lorde coperte dei vani principali dell'edificio e al 30% le aree scoperte (terrazza/veranda). Considerando la buona esposizione, lo stato di conservazione, gli elementi di pregio, lo stato di impianti, finiture e infissi, è assegnata una valutazione di €/mq 920,00.

Calcolo di stima del valore venale (valore di mercato):

(superficie lorda coperta)  $122,60 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 920,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 112.792,00$

(superficie scoperta)  $53,50 \text{ m}^2 \times 0,30 \times 920,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 14.776,00$

TOTALE € 127.558,00

Che si approssima a € 128.000,00 (diconsi euro centoventottomila/00), per una superficie commerciale complessiva pari a 138,65 mq.

Per ottenere il valore al netto delle regolarizzazioni bisogna sottrarre:

1) la somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificata per un totale di € 2.800,00;

2) i costi di redazione dell'APE, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 stimati pari a € 500,00.

Calcolo di stima del valore al netto delle regolarizzazioni:

$\text{€ } 128.000,00 - \text{€ } 2.800,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 124.700,00$

(diconsi euro centoventiquattromilasettecento/00).

Considerando infine un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) e dunque pari a:

$\text{€ } 128.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 19.200,00$

dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Calcolo di stima del valore finale di vendita:

$\text{€ } 124.700,00 - \text{€ } 19.200,00 = \text{€ } 105.500,00$

che si approssimano a € 105.000,00 (diconsi euro centocinque/00).

### **3. Conclusioni**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che l'unità immobiliare pignorata descritta nell'atto di pignoramento oggetto della presente relazione risulta vendibile in un singolo lotto così definito:

**LOTTO 1: Quota di proprietà pari a 1/1 dell' appartamento sito a Ragusa in via Esperanto numero civico 36 piano terra interno 1, di valore finale di vendita pari a € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00), comprensivo dell' abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e al netto delle regolarizzazioni.**

A seguito delle ispezioni ipocatastali si segnala la mancata trascrizione:

- dell'accettazione espressa o tacita di eredità da parte dei precedenti possessori del bene, relativamente al Certificato di Denunciata Successione in morte [REDACTED] (Registro Particolare 10619 Registro Generale 18268 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 386/385 del 05/05/2004, Voltura n. 1702.1/2004 - Pratica n.RG0078436 in atti dal 24/05/2004).
- della dichiarazione di successione in morte [REDACTED] nata a Ragusa il 01/10/1927 e deceduta il 31/03/2003 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, presentata all'Ufficio del Registro di Ragusa il 29/09/2003 al n. 384 vol. 773
- dell'accettazione espressa o tacita di eredità da parte dei precedenti possessori del bene, relativamente alla dichiarazione di successione (non trascritta) in morte [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà, presentata all'Ufficio Registro di Ragusa il 29/09/2003 al n.384 vol.773.

- le spese condominiali medie ordinarie ammontano a 20,00 € /mese;
- relativamente all'anno solare precedente (2022) risulta un ammontare di spese condominiali insolte pari a € 495,74;
- relativamente all'anno in corso (2023) le spese preventivate sono pari a € 232,02; dall' estratto conto di gestione condominiale del 24.07.2023 risultano insolte n.7 rate da € 20,00 cadauna per un totale di € 140,00.

Dalle verifiche presso l'amministrazione condominiale risultano spese insolte pari a € 495,74 per l'anno precedente (2022) e, dall'estratto conto del 24/07/2023, pari a € 140,00 per l'anno in corso (2023, preventivo di spesa annua pari ad € 232,02).

Si segnala infine l'atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale riguardante l'immobile oggetto di vendita da parte dei coniugi [REDACTED] (10/02/2006 Pubblico ufficiale Nicosia Maria Giuseppa Repertorio 39702, trascritto il 15/02/2006 - Registro Particolare 2136 Registro Generale 4020).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 25/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio