

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106 / 2024

PROMOSSA DA :

CONTRO :

GIUDICE RELATORE : Dott. Carlo Di Cataldo

Consulente Tecnico di Ufficio : Ing. Claudio ALABISO

Custode Giudiziario : Avv. Stefania Zisa

RELAZIONE DEL CTU

IL C.T.U.

Ing CLAUDIO ALABISO



SOMMARIO**SCHEDA SINTETICA IMMOBILE****SCHEDA MMOBILE****1. PREMESSA** pag. 3**2. ACCESSO AGLI ATTI** pag. 3**3. IMMOBILI PIGNORATI** pag. 4**4. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI** pag. 4**5. SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO** pag. 5**6. STIMA DEL BENE PIGNORATO** pag. 8**7. CONCLUSIONI** pag. 10**8. ALLEGATI** pag. 11

SCHEDA SINTETICA IMMOBILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106 / 2024

PROMOSSA DA :

GIUDICE RELATORE : Dott. Carlo DI CATALDO

Consulente Tecnico di Ufficio : Ing. Claudio ALABISO

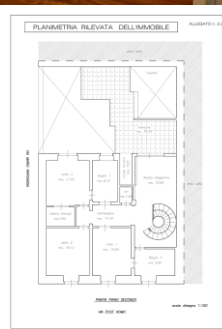
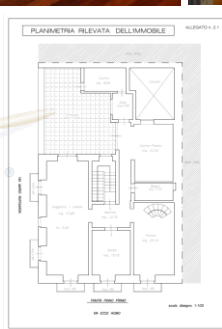
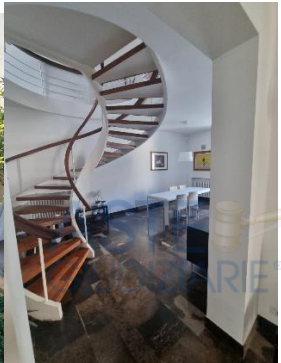
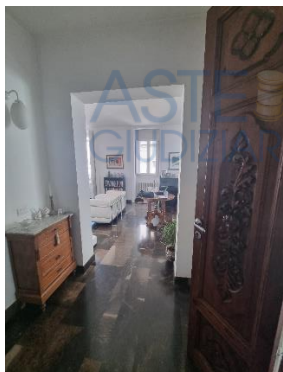
custode Giudiziario : Avv. Stefania ZISA

Bene	Immobile per civile abitazione composto da ingresso a Piano Terra e Abitazione Piano Primo e Secondo
Ubicazione	Comune di Ragusa – Via Ecce Homo n. 148 Lat. 36°,926252 - Long. 14°,730727
Titolarità	L'edificio appartenere per la piena proprietà di ½ ciascuno ai signori :
Provenienza Ventennale	Dall'esame della scrittura notarile si riscontra regolare continuità nel ventennio.
Dati catastali	Immobile censito al N.C.E.U. di Ragusa alla Sez A del Foglio 278 mappale 207: sub. 9, Cat. A/2, cl. 3, vani 13, Rendita Euro 1.611,35;
Lotti	Unico
Occupazione	Occupato da entrambi i debitori come residenza principale .
Completezza documentazione	La documentazione in atti risulta completa
Irregolarità e Abusi	Risultano difformità catastali e urbanistiche per modifiche interne.
Titolarità Urbanistica	Per l'immobile in oggetto (immobile d'epoca del 900') è stata rilasciata dal Comune di Ragusa, Autorizzazione Edilizia n. 91/2004 del 14/06/2004 per recupero edilizio e succ. Certificazione di Abitabilità "S.C.A." prot. 74255 dell'08/06/2021.
Divisibilità	L'immobile riportato come cespite unico per come è composto non si presta a una possibile divisione in più lotti
Valore di mercato	€ 466.000,00
Valore di vendita Forzata	€ 396.000,00
Vendibilità e motivo	L'edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Ragusa , risulta attualmente totalmente ristrutturato con materiali di ottima qualità e complete di impiantistica di ultima generazione .

Vincoli	Detto immobile, come si rileva dalla certificazione notarile, alla data del 13/05/2024 risulta essere libero da pesi, oneri, e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità di seguito trascritte.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	
Edilizia Agevolata	Non ricade in regime di edilizia agevolata
Oneri	L'importo stimato di vendita è già detratto dagli oneri di spesa per la regolarizzazione dello stesso
APE + libretto impianto	Per la redazione si stimano un costo di € 400,00+200,00 = 600,00€.

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione		Immobile per civile abitazione composto da ingresso a Piano Terra e Abitazione a Piano Primo e Secondo	
Ubicazione		Comune di Ragusa – Via Ecce Homo n. 148	
Destinazione	Abitazione		
Dati catastali	Catasto Urbano categ. A/2 classe 3 vani n.13 Piano Terra Primo e Secondo Sez. A Foglio 278 mappale 207 – sub 9 Rendita € 1.611,35		
Destinazione d’uso	Abitazione Sup., lorda	Abitazione Sup., Utile	Verande e rip. Sup. utile
Superficie mq	370 mq	274.55 mq	99,50 mq
			
VALORE DI MERCATO		TOT. € 471.00,00	
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA		TOT. € 396.000,00	



TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva immobiliare (CARTABIA), numero di Ruolo generale:

106/2024 promossa da:

Ill.mo sig. Giudice istruttore dell'Esecuzione Dott. Carlo DI CATALDO della
Sezione Civile del Tribunale di Ragusa

1. PREMESSA

Con provvedimento comunicato al sottoscritto CTU il 18.07.2024, la S.V. ha
nominato il sottoscritto ing. Claudio Alabiso con studio in Comiso in

e-mail: PEC:

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura
esecutiva immobiliare n. 106/2024 citata in premessa.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima seguendo il modello di cui
all'Allegato A con termine sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del
16.04.2025 per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.

2. ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali sono i beni pignorati oggetto
dell'esecuzione immobiliare n.106/2024, 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 del 900' interamente ristrutturato , adibito a civile

abitazione, sito a Ragusa al piano terra, primo e secondo e posto ad angolo fra la Via Mario Rapisardi e Via Ecce Homo con accesso da quest'ultima dal civico n. 148.

Prima di effettuare il sopralluogo insieme al custode giudiziario, ho ricercato la documentazione tecnica e ho fatto indagini sull'immobile presso l'uff. Urbanistica del Comune di Ragusa (ubicato a Ragusa Ibla) e presso l'ufficio del Territorio di Ragusa.

3. IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato che risulta agli atti è il seguente:

- Zona censuaria **1**; Sez. Urb. **A** - Foglio **278** Particella **207** subalterno **9** –

Piano **T/1/2** - cat. **A/2** classe **3** - vani **13** - rendita € 1.611,35 Superficie Totale

415 mq – Superficie escluse aree scoperte mq **402**;

L'immobile sopra citato risulta di proprietà dei signori :

4. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il nominato custode giudiziario dei beni pignorati, Avv. Stefania Zisa di comune accordo con il sottoscritto ha provveduto a dare avviso alle parti, mediante p.e.c. al

creditore procedente - mediante comunicazione inviata al procuratore

costituito e ai debitori esecutati mediante p.e.c. presso il

procuratore costituito in data

27.08.2024 e 02.09.2024 - fissando la data di sopralluogo per il 12/09/2024; 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 B).

5. SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO

a - b) identificazione del bene e sommaria descrizione e suddivisione in lotti:

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un immobile d'epoca del 900'

(**foto 1**) costituito da ingresso a piano terra e piano primo e secondo adibito

ad abitazione. Nel dettaglio come prima accennato si accede all'immobile da

Via Ecce Homo dal civico n. 148 mediante una vano ingresso dove nel lato

dx del prospetto frontale vi è una porta dalla quale si accede al locale

ripostiglio-cantina (**foto 3**) e nel lato sx vi è il vano scala e relativa scala,

rifinita tutto in marmo di buona qualità, che porta al piano primo (**foto 2 e 4**).

Dalla porta di ingresso posta al piano primo si accede al vano ingresso (**foto**

5), dove sul lato dx dell'ingresso vi è il "soggiorno-salotto" (**foto 6**),

frontalmente si accede al "vano Studio" (**foto 7**) e dal lato sx vi è la "stanza -

pranzo" (**foto 13**) dove è posta la scala di accesso al piano secondo adibito a

zona notte. Sempre dal vano di ingresso sul lato sx vi è il "disimpegno" (**foto**

8) che porta nei vani: "Bagno" (**foto 9**) , "cucina.-pranzo" (**foto 10**), che

prospetta su un'ampia vetrata che porta alla "terrazza-giardino" (**foto 12**). Il

vano "pranzo-cucina" tramite un disimpegno si collega con un ulteriore

locale adibito a "cucina" (**foto 11**), direttamente collegata tramite una porta

alla terrazza giardino. Dalla "stanza-pranzo" mediante una ampia scala

circolare si accede al piano secondo dove vi è uno "Studio-Soggiorno" (**foto**

14), direttamente collegato ad un "disimpegno" (**foto 15**) dal quale si accede

alle tre camere da letto: "camere da letto n.3" (**foto 17**), "camera da letto

n.2”, “camera da letto n.1” e “bagno n.1” (**foto 16**) e ad un piccolo locale lavanderia. La camera da letto n.3 dove è presente anche una “stanza armadi” (**foto 17**) ha una porta diretta con il bagno n. 1, mentre la “camera da letto n.1” ha una porta diretta con il “bagno n. 2” (**foto 20**) al quale a sua volta è possibile accedere dallo studio-soggiorno. Al piano secondo vi è inoltre una ulteriore “Terrazza” (foto 21) accessibile direttamente dallo studio-soggiorno dove è presente un vano aperto adibito a locale impianti.

L’immobile come risulta visibile dalle foto risulta totalmente ristrutturato con finiture di alta qualità composti da pavimenti in marmo al piano primo e in parquet nella zona notte. Gli infissi esterni risultano di tipologia in legno di nuova generazione; Per quanto riguarda gli impianti l’immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto fonico cablato in tutti gli ambienti e di impianto termico tramite caldaia e termosifoni e impianto di climatizzazione mediante pompe di calore. Tutti gli impianti sono di nuova generazione e a norma di legge come risulta autodichiarazione di abitabilità presenta al Comune di Ragusa.

Per come di fatto è composto l’intero immobile, risulta impossibile suddividerlo in due o più lotti.

c) stato di possesso del bene:

L’immobile risulta occupato da entrambi i debitori, che lo utilizzano come residenza principale .

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

L’edificio risulta agli atti catastali appartenere a:

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata da parte dell'uff. Tecnico di Ragusa per centro storico Autorizzazione Edilizia n. 91/2004 del 14/06/2004 per recupero edilizio e Certificato di Abitabilità mediante "S.C.A." prot. n.74255 del 08/06/2021;

Dalla esamina delle autorizzazioni rilasciate e dal confronto fra lo Stato di Fatto e i Progetti approvati risultano delle difformità alcune dovute al diverso uso di alcuni ambienti al piano piano primo e secondo , altre difformità sono in alcune aperture su fronte terrazza del piano primo ed altre ancora dovute a tramezzature e porte interne al piano secondo; Risulta inoltre ampliata la superficie calpestabile della terrazza del piano secondo e si riscontrano difformità di tramezzatura al vano ripostiglio del piano terra.

Le medesime difformità si riscontrano sia negli elaborati grafici urbanistici sia in quelli catastali;

- Per sanare le difformità esistenti dal punto di vista Urbanistico occorre, redire una SCIA per accertamento di conformità e modifiche interne;

- mentre dal punto di vista catastale occorre presentare le planimetrie aggiornate attraverso una procedura docfa.

- poiché l'edificio ricade nel centro storico occorre presentare pratica presso la sovrintendenza dei beni culturali per le modifiche alle aperture esterne della terrazza;

- inoltre poiché risultano effettuate delle modifiche di porte interne su

struttura in muratura occorre redigere delle verifiche strutturali e ottenere il parere favorevole da parte dell'ufficio del Genio civile di Ragusa;

Le spese che si stimano per sanare le varie difformità riscontrate sono i seguenti:

- Urbanistica : fra spese tecniche e oneri di sanzione circa € 2.400,00;

- Uff. del territorio: fra spese tecniche e oneri di sanzione circa € 600,00.

- Soprintendenza ai beni culturali: si stimano come spese tecniche € 800,00

- Uff. del Genio Civile di Ragusa: si stimano come spese tecniche € 1.200,00

g) attestazione di prestazione energetica e libretto impianto;

Per la redazione di tale certificazione si stima relativamente all'unità abitativa un costo onnicomprensivo di € 400,00 + 200,00 per libretto impianto

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

6. 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, la tipologia e la qualità degli 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 ottimale, si ha un valore variabile fra 1.200 e 1.800,00 €/mq (mq lordi) per la

parte adibita ad abitazione; 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 **1.600,00 €/mq** considerando il valore della **superficie utile** della parte di abitazione, mentre per le verande, balconi e ripostiglio a piano terra consideriamo il 20% del valore abitativo; infine sottraiamo i costi di regolarizzazione il tutto come in seguito riportato:

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite;

- Valore Abitazione

Piano Primo e Secondo:

Sup. utile: $(165,20 + 109,35) \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = 439.280,00 \text{ €};$

Balconi, verande e ripost. (p.t.): $99,50 \times 1.600 \times 0.20 \text{ €/mq} = 31.840,00 \text{ €};$

Valore Totale (arr.) del cespite = 471.000,00 €

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

A detrarre: $\text{€ } 2.400,00 + 600,00 + 800,00 + 1.200,00 = \textbf{5.000,00 €}$

Quindi in definitiva per l'immobile si può asserire un valore di seguito portato:

$\text{€ } 471.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 466.000,00$

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 (arr.) decurtato del 15% = € 466.000,00 – 15% = € 396.000,00

l) 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);

Come già descritto nei punti precedenti il cespite oggetto di esecuzione immobiliare non si presta a una facile suddivisione in lotti, per cui considerato che l'esproprio risulta effettuato nei confronti di ambedue i proprietari che ne posseggono una quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno, l'esproprio è per l'intero senza suddivisioni di quote.

j) 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 riportate e descritte nell'Allegato 5.

7. 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 lievi difformità che si possono regolarizzare;
- è stato calcolato un probabile valore di mercato del bene pari a :

€ 471.000,00;
- è stato quantificato il costo per sanare le difformità esistenti, per un importo di € 5.000,000 per il lotto a;
- è stato calcolato un probabile valore da fissare per la vendita dell'immobile

pari a : € 396.000,00
- si è dato un parere sull'opportunità di procedere ad una vendita del bene

come unico lotto.

- 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.

8. Allegati:

- Allegato A: Verbale di Accesso;
- Allegato B: Mandato del G.E.
- Allegato C: Competenze CTU;
- Allegato n.1: Ubicazione Sito su Googlemapp;
- Allegato n.2: Planimetrie rilevate - Piano Terra;
- Allegato n.2.1: Planimetrie rilevate – Piano Primo;
- Allegato n.2.2: Planimetrie rilevate – Piano Secondo;
- Allegato n.3: Planimetrie di progetto - Piano Terra;
- Allegato n.3.1: Planimetrie di progetto – Piano Primo;
- Allegato n.3.2: Planimetrie di progetto – Piano Secondo;
- Allegato n.4: Planimetrie catastali F. 278 - p.lla 207 sub 9;
- Allegato n.5: Foto dell'immobile;

Comiso, lì 11/10/2024

IL C.T.U.: Ing CLAUDIO ALABISO

