

Tribunale di Ragusa

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa al procedimento iscritto al Ruolo Generale Es. n. 202/2019 del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con provvedimento del 30.04.2022 il G.E. [redacted] nominava me sottoscritto [redacted], con studio a [redacted] in [redacted] iscritto presso [redacted] [redacted], quale C.T.U. per la causa dapprima citata in sostituzione del [redacted] precedentemente incaricato.

OPERAZIONI PRELIMINARI E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., successivamente ad una prima disamina del caso, ha provveduto a reperire la documentazione essenziale al fine di poter rispondere ai quesiti del Giudice Es. [redacted] in merito al cespite 1 sito in Via Montegrappa 10 a Vittoria. In data 28.09.2022 previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R e PEC, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali e rinviando la conclusione delle stesse ad un successivo sopralluogo. Con comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R e P.E.C. il C.T.U. in data 10.11.2022 si è recato nell'immobile oggetto di causa al fine di esperire i rilievi metrici ed eseguendo gli

scatti fotografici del bene da stimare; nel contempo, ha reperito la documentazione catastale dell'immobile, ha provveduto a reperire i titoli di proprietà presso l'Archivio Notarile ai fini della ricostruzione del ventennio ed alla ricerca dei precedenti proprietari per la ricerca dei Permessi Edilizi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, ha effettuato le visure ipocatastali presso un fornitore di servizi abilitato.

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO B)

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato quanto segue:

- a) la completezza dei documenti in atti;
- b) la correttezza del bene di cui al cespite 1 oggetto di esecuzione;
- c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 218 p.lla 141 sub 1 e 3 del Comune di Vittoria;
- d) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto I) lettera b) e d);
- e) per l'immobile oggetto di stima non vi è diritto di comproprietà in quanto la debitrice esecutata risulta essere proprietaria per l'intera quota avendo acquistato a titolo

personale in regime di separazione di beni;

f) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

PUNTO I)

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E. relativamente al cespite 1 come già individuato nella precedente relazione di stima depositata agli atti, trattandosi pertanto di un singolo lotto da stimare:

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sviluppato a piano terra, primo e secondo sito in Via Montegrappa 10 a Vittoria, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 218 p.lla 141 sub 1 e 3 rispettivamente cat. A/4 cl. 2 vani 4,5 e cat. A/4 cl. 3 vani 5. L'unità immobiliare ha accesso dalla via pubblica dapprima citata, per i restanti lati confina con proprietà di terzi;

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Fabbricato per civile abitazione su tre livelli (piano secondo da demolire) situato in zona centrale in ambito urbano ben fornita dei servizi primari.

Il fabbricato della superficie commerciale di mq 177,26 a destinazione residenziale si sviluppa a piano terra composto da 4 vani principali oltre accessori, con comodità di piccolo spazio esterno sul retro del fabbricato, per mezzo di una

scala interna si accede al piano primo composto da 3 vani principali oltre accessori e al piano secondo composto da 3 vani principali oltre accessori e terrazza. Risulta in buono stato di conservazione ad eccezione del piano secondo ove si rilevano fessurazioni e distacchi di pittura nelle pareti, l'immobile è rifinito con elementi di tipo economico, nella fattispecie pavimentato in parte con piastrelle in gres, con piastrelle in scaglie di marmo e in parte con laminato effetto parquet, con porte interne in legno, le pareti interne risultano rifinite con gesso dolce e pittura e con rivestimento in ceramica per gli ambienti bagno e cucina, le chiusure trasparenti sono realizzate in alluminio anodizzato senza taglio termico e vetro singolo con persiane e/o tapparelle quali oscuranti. L'immobile esternamente necessita di modeste opere di manutenzione ordinaria per il prospetto prospiciente la via pubblica.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le informazioni e la disamina inerente la regolarità urbanistica del fabbricato;

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:

la debitrice esecutata risulta essere proprietaria del bene per l'intera quota in virtù dell'atto di Vendita rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino in data 10.05.2002 Rep. 36849 Racc. 8239, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata nonchè dal figlio [REDACTED] e dalla

famiglia di questo ultimo con due figli minorenni;

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 141 sub 1 e 3 del Foglio 218, della particella 350 sub 1 e 4, della p.lla 498 sub 1 e 2, della p.lla 499 sub 1 e 2 reperite presso un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 06/03/1991 - Registro Particolare 3125 Registro Generale 3651 Pubblico Ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 12376 del 15/02/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- Trascrizione del 19/07/1995 - Registro Particolare 6972 Registro Generale 8546 Pubblico Ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 94724 del 04/07/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- Trascrizione del 22/05/2002 - Registro Particolare 6337 Registro Generale 7774 Pubblico Ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 36849 del 10/05/20021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 141 sub 1 e 3 del Foglio 218, della particella 350 sub 1 e 4,

della p.lla 498 sub 1 e 2, della p.lla 499 sub 1 e 2 reperite

presso un fornitore di servizi convenzionato - si denota

l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che

resteranno a carico dell'acquirente:

- Iscrizione del 28/01/2015 - Registro Particolare 132

Registro Generale 1085 Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA

Repertorio 74957/20430 del 26/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- Trascrizione del 16/07/2019 - Registro Particolare 7449

Registro Generale 10614 Pubblico Ufficiale UNEP C/O

TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2182/2019 del 19/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Al fine di relazionare sulla regolarità edilizia ed

urbanistica del bene sono state condotte ricerche presso

l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria le

quali dopo un primo esito negativo non rinvenendo alcun

fascicolo urbanistico si è approfondita ed ampliata la ricerca

rinvenendo presso registri storici un Nulla Osta per

Esecuzione di lavori edili del 18.06.1959.

Dallo studio degli elaborati grafici allegati al N.O. del

1959, dalle planimetrie catastali ed il confronto con i

rilievi metrici si è avuto modo di accertare che sul bene sono

state apportate le seguenti modifiche realizzate in assenza di

titoli edilizi, dappresso si elencano:

1) al piano terra è stato realizzato, all'interno dell'area di corte, un corpo di esigue dimensioni destinato a deposito posizionato a confine con terzi, la porzione in ampliamento riportata nel N.O. del 1959 è stata realizzata con misure difformi limitatamente alla porzione destinata ad anti-W.C. e W.C., nonché la trasformazione del vano scala in soggiorno;

2) al piano primo è stato realizzato un balcone sul retrospetto di modeste dimensioni, la relativa apertura è stata trasformata in porta-finestra ampliando pertanto la superficie non residenziale. La porzione destinata ad anti-W.C. e W.C., così come per il piano terra, è stata realizzata con misure difformi, nella camera da letto è stata chiusa una finestra e realizzata sulla parete adiacente, il muro tra la camera da letto e vano scala descritto nel N.O. del 1959 è stato demolito e realizzata un'altra camera al posto del vano scala con la realizzazione di un'apertura verso l'esterno. L'apertura prospiciente la via pubblica è stata ridotta nelle dimensioni;

3) al piano secondo sono stati realizzati in ampliamento ed in assenza di titoli edilizi 2 vani principali oltre accessori e corpo scala comportando aumento di superficie utile e volume;

Si è avuto modo di constatare che è stato modificato lo sviluppo della scala interna che collega i piani del fabbricato. Per una migliore comprensione e una disamina grafica delle modifiche si rimanda agli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi, agli elaborati grafici allegati al N.O. del 18.06.1959 e agli scatti fotografici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente.

Si prevede la messa in pristino dei luoghi non potendo procedere alla sanatoria edilizia degli abusi ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii., quantificando sommariamente in € 25.000,00 la somma in denaro da sostenere.

Il bene oggetto di stima immobiliare ricade in zona "B2" del P.R.G. vigente;

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in linea con le ultime indicazioni, i costi per la redazione sono stimati in € 250,00 oltre tasse e spese per l'eventuale redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, questi ultimi stimati in € 170,00;

h) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima è stato ampiamente descritto ai punti a) e b) della presente relazione, per la ricerca del più probabile valore di mercato si procede con il metodo di stima sintetico-comparativo, precisando che la superficie commerciale considerata ai fini della presente stima è al

netto delle porzioni da demolire e/o in pristino.

➤ **Metodo di stima sintetico-comparativo**

tale metodo fa riferimento a valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini sul mercato ove insistono i beni immobili da valutare reperendo informazioni presso agenzie di compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il valore da assegnare al compendio immobiliare, adeguando il prezzo al grado di vetustà e di manutenzione del fabbricato. La superficie commerciale, ricavata in separato foglio e facente parte integrante della presente, risulta essere pari a mq 177,26, pertanto si ha:

- $730,00 \text{ €/mq} \times 177,26 \text{ mq} = 129.399,80 \text{ €}$

Come da indicazioni del G.E. si applica l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, pertanto si ha:

$$129.399,80 \text{ €} \times 0,85 = 109.989,83 \text{ €}.$$

i) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:

Il valore finale del bene è pari al valore determinato precedentemente decurtando dallo stesso le spese per la messa in pristino delle opere e/o delle demolizioni, il tutto come descritto e ricavato al punto f) della presente relazione.

Al netto delle decurtazioni si ha: 109.898,83 € - 25.000,00 €

= 84.989,83 € ed in cifra tonda 85.000,00 €

(ottantacinquemila/00);

j) FOTOGRAFIE DEL BENE:

sono parte integrante della presente relazione peritale gli scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

CONCLUSIONI

Tale relazione si compone di n° 10 (dieci) facciate dattiloscritte oltre a n. 4 pagine redatte secondo il modello indicato nella SCHEDA SINTETICA di cui all'allegato n. 4, in coda alla presente, e dei seguenti allegati:

- Relazione peritale utile ai fini della privacy;
- Documentazione Catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica;
- Copia del titolo di proprietà;
- Copia dei permessi edilizi;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Calcolo superficie commerciale;
- Verbale di sopralluogo;
- Spese sostenute;
- Proposta di liquidazione.

Grato per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

f.to

ASTE
GIUDIZIARIE.it