

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 231/2020

contro

**C.T.U. ing. PENNISI MARIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI RAGUSA

## Sezione esecuzioni immobiliari

### RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO

#### LOTTO 4

**Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**Numero di Ruolo generale: 231/2020**

**Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**

**Parti:**

[REDACTED]

**Debitore:**

**Custode Giudiziario: Avv. AREZZO Maria**

**C.T.U.: Ing. PENNISI Maria**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – LOTTO 4

**LOTTO n.4** – Civile abitazione in appartamento al piano primo di un condominio sito in via Orso Mario Corbino n.21, Ragusa (RG), al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio n.A/69, Part. 441, sub. 26, cat. A/3, 6,5 vani, R.C.€ 503,55 e garage al piano terra, sub. 7 cat. C/6, 16mq, R.C.€54,54

**Beni di proprietà di** [REDACTED], **in comunione dei beni con la sig.ra** [REDACTED].

Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Non si sono riscontrate incongruenze/difformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento.

Il bene di che trattasi è una civile abitazione in appartamento e garage di pertinenza sita nella zona semicentrale di Ragusa sulla via Orso Mario Corbino.

L'immobile è stato edificato Giusta N.O. n.151 del 09/04/1958 e per lo stesso è stata rilasciata Abitabilità il 13/05/1961. L'appartamento si trova al piano primo (interno 2, Scala B) di un condominio a più piani ed composto da un ingresso disimpegno di circa 12mq, un soggiorno di circa 38mq, una cucina con lavanderia di circa 8mq, un wc di circa 5mq e ripostiglio di circa 6mq, tre camere rispettivamente di circa 16mq, 13mq e 7mq.

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 231/2020

contro

**C.T.U. ing. PENNISI MARIA**

Inoltre sono presenti un balcone di circa 12mq ed una verandina di circa 6mq.

Al piano terra e prospiciente la strada è presente un garage di circa 15mq con scala di accesso al soppalco: si precisa che nella planimetria catastale non è rappresentata né la scala in calcestruzzo né il soppalco anche se è evidente che sono di antica fattura.

L'immobile si presenta non ristrutturato (probabilmente nessun intervento è stato posto in essere dalla sua edificazione) ma tutto sommato in buono stato di conservazione sebbene le finiture sono quelle dell'epoca di realizzazione (fine anni "50). Alcuni infissi sono stati implementati di doppio infisso taglio freddo e vetro singolo ad inizio anni "90, sono presenti termosifoni ma solo la predisposizione per la caldaia, nessun climatizzatore o apparecchi termici, gli impianti necessitano comunque di ristrutturazione ed adeguamento alle normative vigenti, l'esterno si presenta con la finitura ammalorata in corrispondenza delle cornici dei ballatoi ed è evidente che il condominio non ha subito recenti opere di ripristino prospetti.

Il fabbricato è di proprietà dell'esecutato in comunione legale dei beni giusto atto della dott.ssa Giovanna Falco, Notaio in Ragusa, del 02/06/1995 rep. N. 7122 registrato a Ragusa il 22/06/1995 al n. 1179.

- A. **REGOLARITA' URBANISTICA:** L'immobile è stato edificato Giusta N.O. n.151 del 09/04/1958 e per lo stesso è stata rilasciata Abitabilità il 13/05/1961; lo stato attuale dell'appartamento è pienamente conforme agli elaborati tecnici ed alle rappresentazioni catastali mentre per il garage si è riscontrata la presenza di un a scala e soppalco in calcestruzzo che di fatto raddoppiano la superficie utile del garage creando un deposito al piano soppalcato. Per la regolarizzazione si dovrà presentare SCIA in Sanatoria pagando sanzione minima di 51€ (ricalcolabile dall'Ufficio),

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 231/2020

contro

**C.T.U. ing. PENNISI MARIA**

presentare una Verifica al Genio Civile di Ragusa per mancanza di pregiudizio strutturale e provvedere alla rettifica catastale. Si stima che i costi tecnici, comprensive di spese per presentazione istanze, sia quantificabile in 4.500€ a cui aggiungere la sanzione descritta, arrivando ad una cifra di regolarizzazione orientativa pari a 5.000€

**B. Elenco delle formalità pregiudizievoli:**

1. TRASCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 8556 Registro Generale 11783  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1857/2020 del 24/09/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**C. La situazione occupazionale dei lotti al momento del sopralluogo è la seguente:**

**LOTTO n.4:** Civile abitazione in appartamento al piano primo di un condominio sito in via Orso Mario Corbino n.21, Ragusa (RG), e garage al piano terra di pertinenza – LIBERO

D. Trattandosi di appartamento in condominio si è verificato con l'Amministratore Studio Medidomus l'importo della quota condominiale stimata per l'esercizio 2024 che è risultata pari a 67€/mese. Si precisa che risulta un debito verso il condominio al 31/12/2023 pari a 2.022,81€ oltre alla quota di 67€/mese da gennaio 2024; alla data attuale (giugno 2024) si ha quindi un debito pari 2.424,81€

E. Non risultano titoli dei terzi occupanti.

F. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa.

**G. VALUTAZIONI DEL BENE:**

Il valore del bene viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione o spese da sostenere; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 231/2020

contro

**C.T.U. ing. PENNISI MARIA**

delle unità immobiliari ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Ragusa nella Fascia Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO, Codice Zona C3 (Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale). Considerando quindi le superfici nette di ambienti adibiti all'uso per cui sono destinati e pertinenze si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi in considerazione alle specifiche condizioni di conservazione, si è ritenuto opportuno utilizzare il parametro minimo pari a 700€/mq di superficie commerciale per l'abitazione e 305€/mq di superficie commerciale per il garage.

Quindi si ha:

**Appartamento**

Superficie: 105,00 mq (abitazione) + 6,00mq (veranda coperta) + 12,00mq (balcone)

superficie commerciale x valore/mq

$[105,00 \text{ mq} + (6,00 \text{ mq} \times 60\%) + (12,00 \text{ mq} \times 10\%)] \times 700,00\text{€/mq} = 109,80 \text{ mq} \times 700,00\text{€/mq} = \mathbf{76.860,00 \text{ €}}$

**Garage/box**

Superficie: 30,00 mq (garage con soppalco)

superficie commerciale x valore/mq

$30,00 \text{ mq} \times 305,00\text{€/mq} = \mathbf{9.150,00 \text{ €}}$

**Totale valore: 76.860,00 € + 9.150,00 € = 86.010,00 €**

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un

valore finale di €73.108,50. Occorre poi sottrarre i costi di regolarizzazione del garage stimati in 5.000€ ottenendo un valore finale pari a 68.108,50€

**CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il **valore adeguato di vendita del bene oggetto di perizia sia:**

**LOTTO n.4:** Civile abitazione in appartamento al piano primo di un condominio sito in via Orso Mario Corbino n.21, Ragusa (RG), al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio n.A/69, Part. 441, sub. 26, cat. A/3, 6,5 vani, R.C.€ 503,55 e garage al piano terra, sub. 7 cat. C/6, 16mq, R.C.€54,54

Alla presente relazione vengono allegati: elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto.

L'APE non è stato redatto ma per la valutazione del bene sono state considerate le caratteristiche termiche delle componenti opache e trasparenti e degli impianti accertate; gli APE verranno redatti al momento della vendita su apposito mandato del Giudice o del Custode. I costi stimati sono di 250€ (oltre cassa ed iva) per n.1 Ape; tale somma verrà detratta dal valore di vendita e posto a carico dell'acquirente.

**Valore di vendita = € 68.108,50 - € 250,00 = € 67.858,50**

**Quota condominiale stimata per l'esercizio 2024: 67€/mese**

**Debito verso il condominio al 31/12/2023: 2.022,81€**

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.

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 231/2020

contro

**C.T.U. ing. PENNISI MARIA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Vittoria, 06/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*f.to Dott. Ing. Maria Pennisi*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®