



TRIBUNALE DI RAGUSA



CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA
n.241/2023 R.G. Es.



C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva



	TRIBUNALE DI RAGUSA	
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	Esecuzione Immobiliare n.241/2023 R.G.Es..	
	Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.	
	PREMESSA	
	Con provvedimento del 05/01/2024 la S.V. ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.241/2023 R.G.Es. il sottoscritto ing. Christian Roccasalva, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.925, con studio a Modica in Via Sacro Cuore n.114/B, telefono 0932 188 46 11, PEC: christian.roccasalva@ingpec.eu .	
	Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima con termine per il deposito sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del 12/09/2024.	
	Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di stima.	
	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	
	Il sottoscritto, dopo aver esaminato attentamente la documentazione agli atti, acquisita tutta la documentazione catastale e ipocatastale dei beni, si è recato a Vittoria, presso l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la regolarità urbanistica dei beni.	
	Con il custode giudiziario nominato, l'Avv. Luigi Iaia, di comune accordo, sono state convocate le parti giorno 21/02/2024 alle ore 16:00 a Scoglitti, frazione del Comune di Vittoria, in Via Paolo Castelli n.7, per dare inizio alle operazioni peritali.	
	Giunto sui luoghi col custode, lì la parte eseguita ha chiesto di posticipare l'accesso al 02/03/2024 ore 09:30.	
	Al sopralluogo del 02/03/2024, oltre al sottoscritto e al custode è intervenuta la parte	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

esecutata che ha consentito l'accesso agli immobili di Via Paolo Castelli 7 e il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni di rilievo hanno avuto inizio dall'abitazione composta da un piano terra, primo e secondo, per poi continuare nel garage ubicato al piano terra del medesimo fabbricato; dopo aver eseguito una prima ricognizione dei luoghi, il sottoscritto ha rilevato su vari fogli tutte le misure necessarie per una facile ricostruzione grafica dei beni ed eseguito un'accurata documentazione fotografica.

Terminate le operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, poi letto, confermato e sottoscritto dagli intervenuti (Allegato - A).

Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare contro gli esecutati sono stati pignorati i beni così descritti:

“✓ *Abitazione di tipo civile A2 in Vittoria, Via Paolo Castelli 7, vani 14,5, piano T-1-2, rendita euro 636,53, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria fg. 173, p.lla 2678 sub 2;*

✓ *Fabbricato C6 in Vittoria, Via Paolo Castelli 7, piano T, mq. 118, rendita euro 146,26, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria fg. 173, p.lla 2678 sub 1;*

✓ *Terreno in Vittoria, Via Paolo Castelli, consistenza 60 centiare, in Catasto Terreni del Comune di Vittoria sez. A, fg. 173, p.lla 2679;”.*

I beni censiti al catasto fabbricati al foglio 173, p.lla 2678 sub. 1 e sub. 2, rispettivamente un garage e un'abitazione, compongono il fabbricato unifamiliare sito a Scoglitti, frazione di Vittoria, in Via Paolo Castelli n.7.

Il bene pignorato e individuato come “Terreno in Vittoria, Via Paolo Castelli, consistenza 60 centiare, in Catasto Terreni del Comune di Vittoria sez. A, fg. 173, p.lla 2679” dalle indagini effettuate risulta costituire una porzione della Via Paolo Castelli e pertanto non si procederà alla stima dello stesso (Vedi Allegato - B).

Ai fini della vendita si procederà alla stima di un “Lotto Unico” costituito dai seguenti beni pignorati:

- Garage, censito al foglio 173, p.lla 2678, sub. 1, piano terra;

- Abitazione censita al foglio 173, p.lla 2678, sub. 2, piano terra, primo e secondo.

Premesso quanto sopra si procede alla stima.

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

PREMESSA

I beni pignorati costituiscono un fabbricato su tre piani ubicato a Scoglitti, frazione del Comune di Vittoria, in Via Paolo Castelli in corrispondenza del civico n.7.

INDIVIDUAZIONE

Dati catastali

I beni risultano censiti al N.C.E.U. di Vittoria al *foglio 173*:

- *particella 2678, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 118mq, rendita €146,26;*
- *particella 2678, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita €636,53.*

Entrambi i beni risultano correttamente intestati alla parte esecutata come si evince dalle visure catastali (Allegato – C).

Confini

Il Lotto confina:

	- a nord con la particella 2610;	
	- a est con la particella 1371;	
	- a sud con la particella 58;	
	- a ovest con la Via Paolo Castelli (nonché p.lla 2679).	
	STATO DI POSSESSO	
	Il Lotto, nella sua interezza, costituisce un fabbricato su tre piani costruito dalla parte eseguita su un lotto di terreno ricevuto in donazione giusto atto del 19/04/2001, repertorio n.39315, a rogito del Notaio Di Matteo Maria di Vittoria, trascritto il 27/04/2001 ai nn.6054/7173 (Allegato – D).	
	Durante il sopralluogo è stato possibile accertare che i beni pignorati risultano occupati dalla parte eseguita.	
	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI	
	Dall’esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – E):	
	▪ Trascrizione del 27/04/2001, Registro Particolare 6054, Registro Generale 7173, nascente da atto tra vivi – donazione accettata;	
	▪ Trascrizione del 23/10/2008, Registro Particolare 13300, Registro Generale 21608, nascente da atto amministrativo – concessione edilizia;	
	▪ Iscrizione del 15/04/2010, Registro Particolare 1902, Registro Generale 7421, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; Annotazione n.2273 del 16/08/2010 (erogazione a saldo);	
	▪ Iscrizione del 14/07/2023, Registro Particolare 940, Registro Generale 11656, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

■ Iscrizione del 07/11/2023, Registro Particolare 1473, Registro Generale 18061,
nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

■ Trascrizione del 22/11/2023, Registro Particolare 14148, Registro Generale
19118, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il Lotto è un fabbricato su tre livelli ubicato a Scoglitti, frazione di Vittoria, in Via
Paolo Castelli n.7, costituito da un ampio garage al piano terra e da un'abitazione al
piano terra, primo e secondo.

La frazione marittima del Comune di Vittoria, posta a circa 11 km dal centro città, è
dotata di tutti i servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per
essere abitata anche nei mesi invernali.

Il fabbricato, che accoglie i beni pignorati, si compone di un piano terra, un piano
primo e un piano secondo; costruito intorno agli anni 2008-2009 ha struttura portan-
te in cemento armato e copertura piana in parte destinata a terrazza.

Il garage e l'abitazione sono comunicanti tra di loro ed entrambi accessibili dalla
Via Paolo Castelli; davanti al fabbricato è presente un'area di pertinenza di circa
55,00mq delimitata da due cancelli (uno carrabile e uno pedonale) e muro di recin-
zione.

Il garage, posto al piano terra del fabbricato ha una superficie lorda di circa
132,45mq e una altezza utile di 3,55m, al suo interno è presente un bagno ed un an-
golo cucina ed è dotato di un'altra area di pertinenza di circa 26,00mq; rifinito bene
in ogni sua parte si presenta in buono stato di manutenzione.

L'abitazione si sviluppa su tre piani:

- piano terra di circa 75,15mq composto da un ingresso-soggiorno, una camera, un
bagno e un elegante vano scala che conduce ai piani superiori;

	- piano primo di circa 190,10mq interamente destinato ad abitazione e composto da un soggiorno-salapranzo, una cucina, un doppio servizio, un bagno e quattro camere da letto di cui una con bagno e cabina armadio, sono inoltre presenti due balconi di circa 33,00mq e 5,50mq e un terrazzino di circa 9,50mq;	
	- piano secondo di circa 61,00mq composto da un'ampia cucina con angolo salotto, un bagno e una terrazza di circa 148,00mq in parte, circa 25,00mq, coperta con tettoia in legno.	
	Tutti gli ambienti distribuiti nei vari piani si presentano ben rifiniti e in buono stato di manutenzione, sufficientemente areati, illuminati e con altezza interna adeguata per la loro destinazione d'uso.	
	Finiture esterne	
	I prospetti a vista del fabbricato risultano interamente rifiniti e in buono stato di manutenzione. L'area di pertinenza antistante il fabbricato è pavimentata e delimitata con muro, recinzione e cancelli in ferro, così come le ringhiere a protezione dei balconi e della terrazza; le aperture esterne sono realizzate in legno.	
	Esternamente il fabbricato e quindi i beni pignorati si trovano in buono stato di conservazione.	
	Finiture interne	
	Internamente i beni si presentano rifiniti in ogni loro parte e in buono stato di conservazione; in particolare l'abitazione si presenta con porte in legno di buona fattura, pavimenti e rivestimenti di prima scelta, con finiture e componenti in genere di buona qualità.	
	Impianti	
	I beni costituenti il Lotto sono dotati di:	
	- impianto elettrico;	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	- impianto termico;	
	- impianto idrico e fognario di tipo incassato;	
	- impianto citofonico e TV.	
	Le planimetrie rilevate (Allegato – F) e la documentazione fotografica (Allegato – G) rappresentano quanto sopra descritto.	
	REGOLARITA' URBANISTICA	
	Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria dove è stato possibile visionare il fascicolo edilizio del fabbricato.	
	Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo edilizio si è accertato che il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.544 rilasciata da Comune di Vittoria in data 14/10/2008 (Allegato – H).	
	Dal confronto fra gli elaborati grafici della Concessione Edilizia e i rilievi effettuati sui luoghi sono emerse lievi difformità, in particolare:	
	- nel garage è presente un bagno non autorizzato;	
	- nell'abitazione, rispetto a quanto autorizzato, al piano terra il bagno non è dotato di anti-bagno, al piano primo la distribuzione interna e alcune aperture sono differenti, il piano secondo in pianta risulta difforme ma rispetta la superficie autorizzata e ancora la tettoia in legno presente nella terrazza risulta non autorizzata.	
	Da quanto presente agli atti i beni pignorati sono privi del certificato di Agibilità.	
	REGOLARITA' CATASTALE	
	Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – B) i beni pignorati risultano correttamente intestati alla parte esecutata.	
	Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (Allegato – I) si rilevano lievi difformità alle aperture ed anche la mancata rappresentazione del bagno	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

presente in garage.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale (S.Comm.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del nostro Lotto la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata del garage e delle pertinenze (terrazza, balconi e aree scoperte); nella stima non verrà considerata la tettoia in legno in quanto realizzata senza titolo abilitativo.

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del garage viene calcolata considerando la sua superficie lorda nella misura del 50%, mentre quella delle pertinenze viene calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.

Per quanto sopra detto la *superficie commerciale (S.Comm.)* del Lotto oggetto di stima è pari a:

$$S.C. \text{ abitazione} = 75,15\text{mq} + 190,10\text{mq} + 61,00\text{mq} = 326,25\text{mq}$$

$$S. \text{ omogeneizzata garage} = 132,45\text{mq} \times 0,50 = 66,25\text{mq}$$

$$S. \text{ omog. Pert.} = 25,00 \times 0,30 + (26,00 + 33,00 + 5,50 + 9,50 + 148,00 - 25,00) \times 0,10 = 27,20\text{mq}$$

→ la superficie commerciale totale del Lotto è **S.Comm. = 419,70mq**

STIMA DEL LOTTO

Per la valutazione del lotto si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rile-

vate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti e sufficienza dei servizi interni) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici, ecc.).

L'indagine di mercato è stata condotta consultando agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare al Lotto tenuto conto anche dell'area di pertinenza antistante il fabbricato è pari a:

1.250,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottiene:

$$\rightarrow 1.250,00\text{€/mq} \times 419,70\text{mq} = \text{€}524.625,00$$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Come già precedentemente detto, il Lotto presenta delle difformità consistenti principalmente in una diversa distribuzione interna ai vari piani rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n.544 del 14/10/2008 e nella tettoia in legno ubicata nella terrazza al secondo piano realizzata senza titolo abilitativo; le prime difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.37 del DPR 380\2001, mentre la regolarizzazione della tettoia, essendo anche di natura strutturale, risulta particolarmente onerosa ed è quindi più vantaggioso il ripristino dei luoghi mediante la rimozione della stessa.

Alla stima del Lotto occorre quindi detrarre le spese per la regolarizzazione delle difformità e le spese necessarie per la rimozione della tettoia che possono somma-

riamente stimarsi in € 4.500,00; pertanto il valore del Lotto si riduce a:

$$€524.625,00 - €4.500,00 = €520.125,00;$$

detraendo ancora il costo per la redazione del Attestato di Prestazione Energetica pa-

ri a €500,00 e applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza

di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui

beni e non espressamente considerati, il valore del Lotto è:

$$(\text{€}520.125,00 - \text{€}500,00) \times 0,85 = \text{€}441.681,25$$

ovvero in cifra tonda

€442.000,00 (euro quattrocentoquarantaduemila/00).

ALLEGATI:

- Allegato - A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato – B: Sovrapposizione satellite-catasto;
- Allegato – C: Documentazione catastale;
- Allegato - D: Titolo di proprietà;
- Allegato - E: Visure ipotecarie;
- Allegato - F: Planimetrie redatte dal C.T.U.;
- Allegato - G: Documentazione fotografica;
- Allegato - H: Documentazione urbanistica;
- Allegato - I: Planimetrie catastali.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato i beni oggetto del pignoramento.

IL C.T.U.

Inq. Christian Roccasalva