

Studio Tecnico Geom. Giovanni Martino Spadaro
Piazza Manin 39 – 97019 Vittoria (RG)

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione esecuzioni Immobiliari di Ragusa

OGGETTO: Procedura esecuzione r.g. 268/2024 promossa da

RELAZIONE PERITALE

IL C.T.U.
Geom. Giovanni Martino Spadaro



A blue circular stamp is visible, containing the text "R. 118/4 Ragusa" at the top, "SPADARO GIOVANNI MARTINO" in the center, and "Geometra" at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

TRIBUNALE DI RAGUSA

Illustrissimo Dottor C. Di Cataldo G.I. della causa N° 268/2024 promossa da

Esecuzione Immobiliare

Premessa

A seguito del provvedimento del 12/11/2024, il sottoscritto Geometra Spadaro Giovanni Martino, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n° 1184, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. Ill.ma per la causa di cui all'oggetto e veniva invitato nello stesso a prestare il giuramento di rito ed assumere l'incarico di redigere una relazione peritale concernente nello stimare i beni oggetto di esecuzione e rispondere ai quesiti posti nel verbale di conferimento dell'incarico. Preso atto dell'incarico, previa comunicazione alle parti, insieme al custode Giudiziario Avv. Elisabetta Caramma, ci siamo recati presso i luoghi dell'accertamento e precisamente in via [REDACTED] in Comiso, per il giorno 18/12/2024 alle ore 15.30 per dare inizio alle operazioni peritali, in tale data non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto né il debitore esecutato e né l'occupante erano presenti, successivamente tramite nuovo invito, in altra data si è avuto la presenza del Sig. [REDACTED] il quale ha permesso accesso ai luoghi al sottoscritto ed al custode giudiziario (così come risulta dal verbale di accesso). In compagnia dei suddetti, si è iniziato a visionare i luoghi, di cui è causa, ove si effettuava rilievo metrico (allegato 1) e fotografico (allegato 2) dell'immobile e prendendo appunti in separati fogli. Nel corso dell'accesso, come si rileva dal verbale d'accesso,

lo scrivente ha espletato le indagini necessarie sui luoghi per l'esaurimento dell'incarico ricevuto e successivamente ha acquisito ogni utile elemento presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, presso gli Uffici Tecnici del comune di Comiso, Conservatoria Registri Immobiliari di Ragusa e Archivi Notarili, ha altresì compiuto le relative elaborazioni e ne espone i risultati nella presente perizia.

Descrizione dei beni oggetto di esecuzione:

1) Appartamento sito in Comiso, [REDACTED] – piano 1°, interno 5 distinto nel NCEU al foglio 76:

- P.lla 437 sub 5 categ. A/3 - classe 2 - 6,5 vani - rendita € 328,98

CESPITE 1

Appartamento adibito a civile abitazione sito in Comiso nella via [REDACTED] - P.1 int, 5

Per una migliore lettura, la presente relazione seguirà la traccia impostata:

a) Identificazione del bene

Appartamento sito in Comiso, [REDACTED] – piano 1°, int. 5, distinto nel NCEU al foglio 76:

- P.lla 437 sub 5 categ. A/3 - classe 2 - 6,5 vani - rendita € 328,98

Con piccola cantina di pertinenza

b) Sommara descrizione del bene

Descrizione cespite: L'immobile costituisce una abitazione di tipo civile, trattasi di appartamento sito in Comiso nella via [REDACTED] al civico [REDACTED], distribuito a piano primo. Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi appena sufficiente e, nel corso

della ricognizione generale, nell'opera non si sono evinti lesioni o segni di dissesto che interessano direttamente le strutture portanti, ma si sono rilevate alcune lesioni dovute a infiltrazioni di umidità provenienti dall'esterno. Tranne i muri, evidenziati nel rilievo fotografico, la maggior parte di essi si presentano salubri, debitamente prosciugati. Tutti i vani hanno una sufficiente aerazione ed illuminazione con aperture di adeguate dimensioni prospicienti con esterno. L'impianto elettrico, per l'appartamento si presenta interamente del tipo sotto traccia così come l'impianto idrico realizzati con tecniche e materiali vigenti all'epoca di realizzazione-

La distribuzione interna è stata effettuata con cura, sono stati ricavati: soggiorno ingresso, camera da pranzo, cucinino, lavanderia, tre camere da letto, bagno e due ripostigli. Le pareti di tutti i vani sono rifinite con intonaco e tonachina, ad esclusione dei bagni e della cucina le cui pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica. Tutti gli ambienti sono stati pavimentati con piastrelle di gres.

Gli orizzontamenti dei piani, sono stati realizzati con solai misti del tipo in cemento armato e laterizi. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni in alluminio. Non è stato possibile accedere alla piccola cantina di pertinenza ma ciò non incide nella stima in quanto considerata annessa alla stima come superficie non residenziale.

Descrizione zona: Il fabbricato ricade in zona residenziale di Comiso, la quale comprende le parti del centro urbano di Comiso destinate alla residenza ed alle attività ad essa connessa, comprese le attività legate al

commercio, culturali, sociali, ricettive ed artigianali, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona.

c) Stato di possesso del bene

Occupazione immobile: L'immobile, in sede di accesso, non risulta occupato né dall'usufruttuario e né dal nudo proprietario.

d) ed e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri:

Dati su vincoli: dalle visure effettuate, sull'immobile non risultano vincoli pubblici di nessuna natura (sia essa di tipo architettonico, industriale, ecc.).

Se non quelli debitori oggetto di causa, ovvero mutuo ipotecario concesso da Banco di Sicilia Spa e relativo verbale di pignoramento del 16.09.2024 repertorio n. 2532 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Ragusa ai numeri di registro particolare 13120 e registro generale 17492 in data 29 ottobre 2024 a favore [REDACTED] sede in Roma, la quale ha acquisito il credito.

f) Regolarità edilizia:

Regolarità edilizia: Il sottoscritto C.T.U., non avendo alcuna documentazione in possesso, ha o effettuato delle visure presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del Comune di Comiso, per verificare la regolarità edilizia degli immobili. Dalla verifica eseguita è emersa la seguente situazione che contraddistingue il bene in oggetto:

- L'intero stabile, è stato realizzato in data anteriore al 1942, dall'Istituto Autonomo Case Popolari e che sono state effettuate modifiche interne ed esterne giusta Autorizzazione Edilizia n. 03/00 rilasciata in data 12

Gennaio 2000, riguardante il bene non è stato possibile confrontare la situazione attuale con le planimetrie catastali in quanto queste risultano non reperibili, ma risulta pressoché conforme alla planimetria del settore tecnico del IACP allegato all'atto di cessione di alloggio popolare rogato dal notaio Giovanni Demostene in data 20.12.2005 rep. 128588 e non risulta rilasciato certificato di agibilità successivo alla data di rilascio dell'autorizzazione edilizia descritta precedentemente;

g) Attestazione di prestazione energetica:

Non essendo presente l'attestazione di prestazione energetica, nel portale siciliano dell'energia SiEnergia del catasto energetico regionale, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'A.P.E. che produce e deposita copia di detta attestazione agli atti della procedura mentre l'originale sarà consegnato al custode Il predetto certificato è stato acquisito al catasto energetico;

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Beni di proprietà dei signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

Titolo di proprietà: Il bene pervenne ai predetti, in virtù dell'atto di Cessione di Alloggio Popolare rogato in data 20.12.2005 dal Dott. Giovanni Demostene, notaio in Comiso, con Repertorio 128.588, Fasc. 39649. Registrato a Ragusa il 29.12.2005 al N. 29776-14875

Dati catastali: Appartamento sito a piano primo, adibito ad abitazione di tipo civile, sito in Comiso nella via [REDACTED] censito all'Ufficio

dell'Agenzia del Territorio di Ragusa ed al NCEU al foglio 76:

- part. 437 sub 5 cat. A/3 - classe 2 - di 6,5 vani - rendita € 328,98

Ivi compreso cantina di pertinenza, non censita in catasto ma individuabile nella scheda settore tecnico IACP allegato B all'atto di cessione predetto.

i) Stima del valore di mercato: Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto emerso dalle visure effettuate, dai rilievi eseguiti e dalle ricerche di mercato effettuate, ha ora tutti gli elementi necessari per poter valutare l'immobile oggetto di causa. Per la determinazione dei valori dei cespiti si eseguiranno due valutazioni da cui verrà fatta la media che ci indicherà il più probabile valore di mercato degli stessi.

1° VALUTAZIONE : Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zona, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto

della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti consultando varie agenzie immobiliari operanti nel territorio, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato. Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea di prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità proprie dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, dopo aver consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari del sito Ag. Entrate per immobili, dopo aver vagliato l'immobile nel suo complesso, detratta la quota dovuta allo stato conservativo nel complesso lievemente inferiore al normale, si è ricavato il seguente valore:

- €. 300,00/mq per superficie coperta residenziale, quindi comprensivo di parti scoperte e pertinenze sia esclusive che in comune

Considerando che:

- la superficie lorda coperta bene oggetto è di circa mq 176,00;
- la superficie utile residenziale interna è di circa mq 131,70;

Per quanto sopra considerato si ha:

€/mq 300,00 x mq. 176 = **€. 52.800,00 (valore commerciale)**

2° VALUTAZIONE: Stima per capitalizzazione del reddito.

Per il su indicato metodo di stima, è indispensabile conoscere il reddito da capitalizzare e il saggio di capitalizzazione.

Considerando, in base alle normali contrattazioni di locazione in zona, il più probabile canone annuo, depurato da idonea percentuale per spese di manutenzione, servizi, ammortamento, amministrazione, inesigibilità ed imposte relative alle singole unità immobiliari e capitalizzando il canone annuo netto ottenuto al tasso del 5%, (saggio di capitalizzazione ottenuto), si sono ottenute le seguenti valutazioni:

Canone netto mensile = €. 230,00 (al netto delle imposte)

Canone netto annuo €. 2760 : 5% = **€. 55.200,00 (valore per reddito)**

VALUTAZIONI: Come si evince, i valori ricavati con i due metodi descritti, risultano avere una lieve differenza, ciò nonostante ai fini di stabilire il valore dell'immobile, si considera la media dei due valori:

€. (52.800 + 55.200)/2 = **€. 54.000,00 valore finale dell'immobile**

Tanto il sottoscritto ha potuto verificare al fine di dare una risposta quanto più esauriente possibile, in risposta al mandato conferitomi, rimettendo la presente al Giudice. Dott. C. Di Cataldo. ==

Vittoria li, 10.09.2025

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Martino Spadaro)

SI ALLEGA:

Allegato 1 = Elaborati grafici, planimetria

Allegato 2 = Documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione