

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 269/2023 R. G. E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1	GENERALITA'	3
2	PREMESSA	3
3	OPERAZIONI PERITALI	4
3.1	Accesso agli immobili pignorati	6
4	CONTENUTO DELLA RELAZIONE	7
5	SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
6	PROVENIENZA DEL BENE	9
7	RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1	10
7.1	Quesito a).....	10
7.2	Quesito b)	11
7.3	Quesito c).....	13
7.4	Quesito d)	14
7.5	Quesito e).....	15
7.6	Quesito f)	16
7.7	Quesito g)	17
7.8	Quesito h)	18
7.9	Quesito i).....	20
7.10	Quesito j).....	21
7.11	Quesito k).....	22
8	ALLEGATI	23

1 GENERALITA'

Procedura esecutiva immobiliare n. 201/2018 R.G. Es.

Creditore Procedente: ITACA SPV s.r.l. e per essa quale mandataria DOVALUE s.p.a

via V. Alfieri, 1
31015 - Conegliano (TV)
rappresentata dall'avv. Giovanni Tumino;

Debitore:

Sig. [REDACTED]
Via Mario Rapisardi,
205 97016 - Pozzallo (RG)

Debitrice:

Sig.ra [REDACTED]
Via Filippo Pennavaria, 10
97100 - Ragusa (RG)
rappresentata dall'avv. Valeria Albani;

2 PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione, dott. Gilberto Orazio Rapisarda, con provvedimento del 06/02/2024 ha nominato il sottoscritto dott. Ing. [REDACTED] iscritto al n. [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, quale perito estimatore nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto. Il sottoscritto, tramite verbale di accettazione, trasmesso per via telematica, ha accettato l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva e così individuati nel verbale di pignoramento:

1. Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto ed accessori, confinante con Via Mario Rapisardi, con Viale Europa e con strada pubblica, salvi altri e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio 7, particella 470, subalterno 5, Cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita Euro 418,33, Via Mario Rapisardi n. 205, piano 2 con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

3 OPERAZIONI PERITALI

Come indicato nel provvedimento del G.E. il CTU ha provveduto a svolgere le operazioni peritali come di seguito:

- A. provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/1 debitore/1 esecutato/1, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- B. Esaminare, confrontandosi col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali;
 - la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- C. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
 - la regolarità edilizia e urbanistica;
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - i costi delle eventuali sanatorie;
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- D. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi
 - eventuali vincoli paesistici;
 - idrogeologici;
 - forestali;
 - storico-artistici;
 - di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- E. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
 - per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - per accertare lo stato di conservazione;

- per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- per fornire agli esecutari (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.);

G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

3.1 Accesso agli immobili pignorati

Al fine di espletare le operazioni peritali è stato effettuato n. 1 accesso presso l'immobile:

Primo accesso: in data **05/04/2024**, a seguito di comunicazioni a mezzo posta raccomandata ai debitori, è stato effettuato il primo accesso all'immobile; alle operazioni di accesso era presente la sig.ra [REDACTED], madre del sig. [REDACTED].

Per ulteriori dettagli sulle operazioni peritali presso gli immobili si rimanda alla raccolta dei verbali e comunicazioni riportate in allegato.

4 CONTENUTO DELLA RELAZIONE

Il giudice nel provvedimento di nomina ha indicato i seguenti contenuti della relazione:

- a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. *sommatoria descrizione del bene;*
- c. *stato di possesso del bene;*
- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- g. *attestazione di prestazione energetica;*
- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa;*
- i. *indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- j. *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);*
- k. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*



5 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato costituisce un unico lotto.



6 **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile relativo al LOTTO 1 è pervenuto ai debitori a seguito di:

1. atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 19/12/2011 rep.1958/1388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/12/2011 al n.14498 di formalità:
 - a favore: [REDACTED], nato a Modica il 20/10/1974 per 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], nata in Romania il 16/12/1984 per 1/2 di piena proprietà;
 - contro: [REDACTED], nato in Germania il 26/01/1969 per 1/1 di piena proprietà.

Precedentemente, l'immobile è pervenuto al sig. Rizza Giuseppe a seguito di:

2. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 20/11/1991 rep.24765, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 06/12/1991 al n.13640 di formalità:
 - favore: [REDACTED], nato in Germania il 26/01/1969 per 1/1 di piena proprietà;
 - contro: [REDACTED], nato a Pozzallo il 29/04/1939 per 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], nata a Pozzallo il 24/01/1948 per 1/2 di piena proprietà.

7 RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1**7.1 Quesito a)**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I beni pignorati consistono nella proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento destinato a civile abitazione situato all'interno di un edificio nel comune di Pozzallo (RG) in Via Mario Rapisardi n. 205.

L'edificio confina:

- a sud-est con via Mario Rapisardi;
- a sud-ovest e nord-ovest con viale Europa;
- a nord-est con area adibita a parcheggio.

L'edificio che ospita l'appartamento risulta composto da piano terra adibito a locali commerciali con ingresso indipendente e due piani in elevazione, ognuno dei quali presenta n.2 appartamenti posizionati nell'ala nord-est e sud-ovest dell'edificio. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala interna.

L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al 2° piano dell'edificio sul lato nord-est e si compone di un totale di 5 vani, oltre bagni e accessori, per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa 129 mq.

Dal punto di vista catastale il bene individuato al foglio 7, p.lla: 470, sub 5 (A3);

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Comune	Sez. Urbana	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Pozzallo		7	470	5		A/3	3	6 vani	135 m ²	€ 418,33

La planimetria catastale presenta alcune difformità geometriche rispetto allo stato dei luoghi. Per la regolarizzazione di tale difformità si dovrà effettuare una pratica DOCFA per allineamento planimetria catastale e una pratica PREGEO, se necessaria, per eventuale allineamento foglio di mappa con una spesa complessiva stimata pari a 1.000 €.

7.2 Quesito b)*Sommatoria descrizione del bene*

Il bene oggetto del procedimento consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al 2° piano di un immobile realizzato negli anni settanta. L'edificio risulta composto da un piano terra e 2 piani in elevazione. L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al 2° piano dell'edificio, coperto superiormente da un solaio piano adibito a terrazza.

L'immobile è inserito in una zona periferica della città, destinata prevalentemente ad accogliere edifici per civile abitazione e ben fornita di servizi.

L'accesso all'edificio si trova su via Mario Rapisardi e immette su un vano ingresso da cui tramite una rampa di scale si accede al vano scala che porta ai piani superiori. Ad ogni piano sono presenti n. 2 appartamenti.

Con riferimento alla presenza di barriere architettoniche si precisa che l'accesso al portone di ingresso dell'edificio avviene dalla via Mario Rapisardi tramite un pianerottolo esterno con un gradino; all'interno dell'edificio si ha esclusivamente una rampa di scale che dà accesso ai vari piani.

Dal punto di vista strutturale l'edificio risulta realizzato con intelaiatura in cemento armato.

La copertura dell'edificio è realizzata con solaio piano.

L'appartamento, risulta composto da un locale ingresso/soggiorno da cui è possibile accedere sia alla cucina con relativo doppio servizio che al corridoio di disimpegno della zona notte, composta da 3 camere da letto e un bagno.

Si riporta di seguito l'elenco complessivo dei vani, di cui viene indicata la superficie netta:

- Ingresso/soggiorno - 38,5 mq;
- Cucina - 19 mq;
- Ripostiglio cucina - 1,2 mq;
- Disimpegno cucina - 0,9 mq;
- Lavanderia - 5,1 mq;
- Corridoio - 5 mq;
- Soggiorno - 18,4 mq;
- Camera da letto 1 - 17,7 mq;
- Camera da letto 2 - 12,93 mq;
- Camera da letto 3 - 5,5 mq;
- Bagno zona notte - 6,5 mq.

L'appartamento presenta un buono stato di conservazione, caratterizzato da finiture di discreta qualità. In particolare:

- i pavimenti sono realizzati in gres in buono stato di conservazione;
- gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio e vetro camera con persiane esterne entrambi in buono stato di conservazione;
- le pareti presentano una finitura con integgiatura bianca in buono stato di conservazione;
- nelle varie stanze sono presenti cornicette e decori in cartongesso in buono stato di conservazione;
- la cucina, attrezzata anche con un camino, si presenta ben rifinita;
- nella lavanderia sono presenti tracce di una riparazione effettuata sul solaio a causa di un cedimento della muratura, dovuto presumibilmente a problemi di infiltrazione provenienti dalla terrazza sovrastante;
- il riscaldamento/climatizzazione è realizzato tramite condizionatori a parete presenti nel soggiorno e nelle 2 camere da letto più grandi;
- l'acqua calda sanitaria viene realizzata tramite n. 1 boiler elettrico da 50 l;
- la cucina viene alimentata tramite bombole di gas;
- la distribuzione idrica avviene a partire da una cisterna condominiale che, tramite pompa di rilancio rifornisce 2 serbatoi posti sul terrazzo, da cui vengono poi alimentati gli appartamenti sottostanti;
- l'impianto elettrico risulta protetto da interruttore salvavita.

In generale l'appartamento si presenta con finiture di non recente fattura ma ben conservato.

L'esterno dell'edificio di contro, contrariamente all'interno dell'appartamento, presenta evidenti tracce di mancanza di manutenzione, visibili soprattutto nella terrazza del solaio di copertura, nel distacco del cemento al di sotto del balcone e nel diffuso degrado degli intonaci esterni, che presentano, soprattutto nel prospetto ovest, evidenti tracce di muffa.

Si riscontrano inoltre evidenti tracce di infiltrazioni di acqua nel torrino scala che porta in terrazzo, con distacco dell'intonaco sul lato interno.

7.3 Quesito c)

Stato di possesso del bene

L'appartamento risulta a disposizione del sig. [REDACTED], comproprietario esecutato.

7.4 Quesito d)

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

L'esame del titolo di possesso del bene, non ha indicato particolari vincoli gravanti sul bene.

7.5 Quesito e)

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU in data 03/04/2024 ha evidenziato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Foglio 7 particella 470 sub 5

1. ISCRIZIONE del 22/12/2011 - Registro Particolare 3939 Registro Generale 21850
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1959/1389 del 19/12/2011 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. TRASCRIZIONE del 22/01/2024 - Registro Particolare 772 Registro Generale 1187
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3353 del 11/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7.6 Quesito f)

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzallo hanno permesso di reperire il "Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili" 3349/76 relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

Le verifiche dello stato dei luoghi e il confronto con gli elaborati grafici del progetto autorizzato hanno evidenziato alcune incongruenze circa la forma geometrica dell'edificio. A seguito di verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzallo e l'ufficio del Genio Civile di Ragusa, si è verificata la possibilità di regolarizzare tale difformità tramite una SCIA in sanatoria, prevedendo anche una dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico (art. 7 comma 2 L.R. 26/86).

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pozzallo non hanno dato evidenza di dichiarazione di agibilità relativa all'appartamento in oggetto.

Per la regolarizzazione delle difformità si prevedono i seguenti oneri:

• Oblazione	516,00 €
• Diritti di istruttoria	219,00 €
• Spese tecniche	2.500,00 €
	3.235,00 €

7.7 Quesito g)

Attestazione di Prestazione Energetica / Certificato di Destinazione Urbanistica

L'Attestato di Prestazione Energetica, che deve essere allegato al contratto di vendita ai sensi dell'art.6 comma 3 del Decreto Legislativo 192/2005, secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa - Sez. Civile, verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015).

I costi stimati per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica e l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica sono pari a **500,00 €** perché occorre tenere conto dei seguenti lavori:

1. redazione APE e libretto di impianto;
2. rapporto di efficienza energetica tecnico installatore;
3. richiesta certificato di destinazione urbanistica presso uffici comunali.

7.8 Quesito h)***Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa***

Con riferimento alla descrizione degli immobili riportata ai paragrafi precedenti, si riassumono le caratteristiche principali.

Identificazione immobile: appartamento sito al 2° piano di un edificio ubicato a Pozzallo in via Mario Rapisardi 205;

Superficie lorda coperta: 129 mq;

Superficie balconi: 25,9 mq;

Stato di conservazione: buono;

Stato di possesso: a disposizione del sig. Santaera Antonino, comproprietario esecutato;

Conformità impianti: immobile sprovvisto di dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.

Oneri Condominiali

A seguito di quanto verificato in fase di sopralluogo non vi sono oneri condominiali in quanto le spese e le operazioni di pulizia degli ambienti comuni vengono condivise dagli inquilini.

La superficie commerciale viene calcolata tramite l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio indicati in tabella:

VANO	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA [mq]
Appartamento	129	1	129
Balconi (fino a 25 mq)	25	0,3	7,5
Balconi (superficie eccedente i 25 mq)	0,9	0,1	0,1
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			136,6

Valore commerciale immobili

Il valore degli immobili viene valutato per stima sintetica comparativa di mercato con beni simili. Tramite ricerche di mercato, tenuto conto della posizione dell'immobile, della richiesta di beni simili nella zona, delle caratteristiche del fabbricato, dello stato di conservazione dell'appartamento, si è determinato un valore di mercato oscillante tra 1.000 €/mq e 1.200 €/mq; considerando il buono stato di conservazione interno dell'appartamento, ma lo stato di manutenzione delle parti comuni esterne all'appartamento, si è attribuito un valore di mercato pari a:

- 1.100 €/mq per superficie lorda commerciale dell'appartamento;

Riferendosi alle superfici commerciali precedentemente individuate, si ha:

Valore commerciale appartamento del lotto:

$$136,6 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 150.260,00 \text{ €}$$

7.9 Quesito i)

Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni

Il valore finale del lotto al netto delle decurtazioni e dei costi calcolati ai paragrafi precedenti sarà:

Valore commerciale lotto	150.260,00 €	-
Regolarizzazione catastale	1.000,00 €	-
Regolarizzazione urbanistica	3.235,00 €	-
Redazione APE	500,00 €	=
Valore commerciale netto	145.525,00 €	-
Abbattimento assenza di garanzia per vizi occulti (15%)	21.828,75 €	=
Valore finale del lotto	123.696,25 €	

7.10 Quesito j)

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)

Il bene risulta pignorato per intero.

7.11 Quesito k)

Eeguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)

Si riporta in allegato una raccolta fotografica dei beni oggetto del procedimento.

8 ALLEGATI

- Allegato 1 Documentazione fotografica;
- Allegato 2 Planimetria stato di fatto;
- Allegato 3 Documentazione catastale;
- Allegato 4 Documentazione urbanistica;
- Allegato 5 Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 6 Atto di compravendita del 19/12/2011;
- Allegato 7 Comunicazioni e verbali di sopralluogo.