



TRIBUNALE DI RAGUSA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.286/2024 R.G. Es.



C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva



	TRIBUNALE DI RAGUSA	
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	Esecuzione Immobiliare n.286/2024 R.G.Es..	
	Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.	
	PREMESSA	
	Con provvedimento del 11/12/2024 la S.V. ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.286/2024 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 17/09/2025.	
	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 del bene, si è recato a Giarratana presso l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la regolarità urbanistica del bene pignorato, nonché all'archivio notarile per richiedere copia del titolo di provenienza.	
	Di comune accordo con il custode giudiziario nominato, l'Avv. Riccardo Schininà, sono state convocate le parti giorno 28/01/2025 alle ore 14:30 a Giarratana in Via Strada Comunale Pianazzo snc per dare inizio alle operazioni peritali.	
	Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode, è intervenuta la parte esecutata che ha consentito il regolare accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni pe-	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	ritali.	
	Durante le operazioni, in condizioni di sicurezza precarie, sono stati visionati i luoghi, sono state rilevate delle misure e scattate alcune foto al fine di una chiara individuazione del bene; terminate le operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, poi letto, confermato e sottoscritto dagli intervenuti (Allegato – A).	
	Ritenuto di aver acquisito tutti i dati occorrenti il sottoscritto ha proceduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.	
	INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	
	Con atto di pignoramento immobiliare è stato pignorato il bene così descritto:	
	<i>“appartamento per civile abitazione e Uffici Direzionali entrambi con annesso sottotetto non abitabile ma collegato direttamente all’unità immobiliare sottostante della superficie di mq. 230 facente parte di edificio in corso di costruzione sita in Giarratana (RG) strada Comunale Pianazzo snc, piano 1-2, censito in catasto al foglio 19, mappale 1060, sub 7, cat. F/3.”.</i>	
	Ai fini della stima si individua un “Lotto Unico”.	
	PERIZIA DI STIMA	
	LOTTO UNICO	
	PREMESSA	
	Il bene pignorato è un immobile destinato a ufficio con sovrastante sottotetto di pertinenza ubicato al piano primo dell’edificio sito nel Comune di Giarratana lungo la Via Manzitto; l’immobile oggi si trova ancora allo stato rustico.	
	INDIVIDUAZIONE	
	Dati catastali	
	Il bene è censito al N.C.E.U. di Giarratana al <i>foglio 19 particella 1060 subalterno 7</i> , categoria F/3 e risulta intestato alla parte esecutata per la quota di proprietà 1/1 in	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

regime di separazione dei beni, come si evince dalla visura catastale (Allegato – B).

Confini

Il bene pignorato confina a nord-ovest con il vano scala e il cavedio, a nord-est col subalterno 1, a sud-est e sud-ovest con lo spiazzo costituente l'ingresso comune (p.lla 1029).

STATO DI POSSESSO

Il bene è pervenuto alla parte eseguita giusto atto di compravendita del 30/12/2009, repertorio n.145351 a rogito del notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto il 05/01/2010 nn.63/42 (Allegato – C).

Dall'atto di provenienza e dalle ricerche catastali effettuate si evince che lo spiazzo (p.lla 1029) antistante il bene è di proprietà di terzi e che la parte eseguita ha solo su questo il diritto di sosta e passaggio per l'accesso da Via Manzitto.

Durante il sopralluogo è stato possibile accertare che il bene si trova vuoto, allo stato rustico e non vi sono lavorazioni in corso.

Il sottoscritto CTU informa e avverte che il bene pignorato, allo stato attuale, non è accessibile in quanto privo di parapetti e non sicuro per l'incolumità di terzi interessati all'acquisto.

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 sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – D):

- Trascrizione del 23/07/2002, Registro Particolare 9249, Registro Generale 11394, nascente da atto tra vivi – atto unilaterale d'obbligo edilizio;

	▪ Trascrizione del 23/12/2002, Registro Particolare 15103, Registro Generale 18694, nascente da atto tra vivi – atto unilaterale d’obbligo edilizio;	
	▪ Trascrizione del 06/03/2006, Registro Particolare 3209, Registro Generale 5651, nascente da atto tra vivi – atto unilaterale d’obbligo edilizio;	
	▪ Trascrizione del 02/04/2007, Registro Particolare 5185, Registro Generale 8561, nascente da atto tra vivi – atto di scissione;	
	▪ Trascrizione del 05/01/2010, Registro Particolare 42, Registro Generale 63, nascente da atto tra vivi – compravendita;	
	▪ Iscrizione del 16/05/2013, Registro Particolare 1107, Registro Generale 6926, nascente da ipoteca volontaria derivante da contratto di sostituzione di garanzia ipotecaria relativa a precedente mutuo – formalità di riferimento: Iscrizione n.297 del 2011;	
	▪ Iscrizione del 14/11/2017, Registro Particolare 2780, Registro Generale 16077, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;	
	▪ Trascrizione del 13/11/2024, Registro Particolare 13766, Registro Generale 18347, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliari.	
	DESCRIZIONE DEL LOTTO	
	Il bene pignorato è un immobile allo stato rustico destinato a ufficio con sovrastante sottotetto di pertinenza, ubicato al piano primo dell’edificio sito nel Comune di Giarratana lungo la Via Manzitto in zona semiperiferica.	
	L’edificio fa parte del progetto di <i>recupero e riconversione di un ex insediamento industriale per la produzione di laterizi in impianto per la lavorazione del ferro</i> , realizzato tra il 2002 e il 2005, si presenta tutto allo stato rustico ancora da ultimare ed è composto da un piano seminterrato con n.1 unità immobiliare, un piano terra rialzato con n.2 unità immobiliari e un piano primo ancora con 2 unità immobiliari con	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	comodità di sottotetti al piano superiore; l'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in latero-cemento e la copertura ancora incompleta.	
	Al bene ubicato al piano primo, si accede tramite una scala in cemento armato priva di ringhiere e incompleta nella parte iniziale rispetto al piazzale antistante; si presenta solo tamponato con sottili pareti di mattoni forati, privo di tramezzature interne, intonaci, pavimenti, impianti, infissi e qualsiasi tipo di finitura, anche i balconi sono allo stato rustico e privi di ringhiere di protezione.	
	Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune misure risultate corrispondenti a quelle del progetto autorizzato pertanto la superficie di riferimento che si adotterà per la stima sarà quella di progetto ovvero circa 155,00mq oltre alle aree di pertinenza (balcone e chiostrina) di circa 55,00mq.	
	Al piano sottotetto, anche questo allo stato rustico, è stato possibile accedere con una scala a pioli rimovibile in quanto la scala di collegamento prevista in progetto non è ancora stata realizzata, come anche la copertura e le tamponature; la superficie di riferimento adottata per la stima sarà ancora quella di progetto ovvero circa 80,00mq oltre a un terrazzino di circa 16,25mq e un balcone di circa 5,40mq.	
	Quanto descritto risulta dalla documentazione allegata alla perizia (Allegato – E e Allegato – F).	
	REGOLARITA' URBANISTICA	
	Per verificare la regolarità urbanistica del bene pignorato il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarratana dove è stato possibile visionare il fascicolo edilizio dell'edificio.	
	Dalla documentazione contenuta nel fascicolo edilizio risulta che l'edificio è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.23/2002 del 04/07/2002, e le varianti n.49/2002 del 05/12/2002 e n.25/2005 del 27/12/2005 (Allegato – G).	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Il progetto autorizzato nella sua totalità riguarda il “*Recupero e riconversione di un ex insediamento industriale per la produzione di laterizi in impianto per la lavorazione del ferro*” e include la realizzazione dell’edificio dove è ubicato il bene pignorato. L’edificio è composto da un piano seminterrato destinato a magazzino e deposito, un piano terra destinato a magazzino, deposito e ufficio, da un piano primo destinato ad alloggio per custode con comodità di sottotetto e a ufficio con comodità di sottotetto.

In progetto il bene pignorato è composto da una sala riunioni, un ufficio spedizioni, una sala copie, un laboratorio e un deposito oltre a servizi, accessori, chiostrina e balconi, nonché dal sovrastante sottotetto con terrazzino e balcone, raggiungibile con scala a chiocciola (ancora da realizzare).

Dai rilievi eseguiti sui luoghi si è riscontrato che al piano primo la chiostrina è stata in buona parte coperta con solaio in latero-cemento in difformità al progetto autorizzato; per quanto ad oggi costruito e riuscito a rilevare, sui luoghi non sono emerse ulteriori difformità rilevanti.

REGOLARITA' CATASTALE

Dalla visura catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate (Allegato – B) il bene pignorato risulta intestato alla parte esecutata; essendo il bene in corso di costruzione agli atti non sono presenti le planimetrie catastali, è invece presente l’elaborato planimetrico dove non è rappresentato il balcone al piano sottotetto.

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 al piano primo e dalla superficie omogeneizzata del piano

sottotetto e delle aree di pertinenza (balconi, chiostrina e terrazzino).

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. Le superfici omogeneizzate sono quelle del sottotetto e delle pertinenze scoperte e sono rispettivamente il 50% e il 30% della loro superficie reale.

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

Superficie coperta primo piano = 155,00mq

Superficie omog. sottotetto = 80,00mqx0,50 = 40,00mq

Superficie omog. pertinenze scoperte = (55,00mq+16,25mq+5,40mq) x0,30 = 23,00mq

→ la superficie commerciale totale del Lotto è **S.Comm. = 218,00mq**

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 rilevate 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 operatori del settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato per il bene pignorato nelle sue attuali condizioni è pari a:	
	350,00€/mq,	
	ovvero moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (<i>S.Comm.</i>):	
	→ 218,00€/mq × 350,00mq = €76.300,00	
	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	Come precedentemente detto, si è riscontrato che al piano primo la chiostrina è stata in buona parte coperta con solaio in latero-cemento in difformità al progetto autorizzato, pertanto il valore di mercato sopra determinato verrà decurtato dei costi di demolizione del solaio che possono stimarsi in circa € 3.000,00.	
	Al valore così decurtato viene applicato 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 quindi:	
	€(76.300,00-3.000,00) x 0,85 = €62.305,00	
	ovvero in cifra tonda	
	€62.000,00 (euro sessantaduemila/00).	
	Il bene per la vendita non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica essendo ancora in corso di costruzione.	
	ALLEGATI:	
	- Allegato – A: Verbali di sopralluogo;	
	- Allegato – B: Documentazione catastale;	
	- Allegato – C: Titolo di proprietà;	
	- Allegato – D: Visure ipotecarie;	
	- Allegato – E: Planimetrie redatte dal CTU;	
	- Allegato – F: Documentazione fotografica;	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato il bene pignorato.

IL C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva