

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari - Causa n. 342/2024 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]

c/o

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1. Premessa

In data 27.01.2025 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] quale consulente tecnico d'ufficio per la causa in epigrafe. Lo scrivente il giorno 29.01.2025 depositava tramite busta telematica il verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo intercorsi accordi con il custode giudiziario nominato, in data 26/02/2025 effettuavamo il primo accesso al compendio immobiliare pignorato alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] parte debitrice (si veda verbale di sopralluogo in allegato).

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al S.U.E. del comune di Ragusa il giorno 04.03.2025, è stata estratta copia della documentazione e degli elaborati riguardanti l'immobile presenti in archivio, edificato con concessione edilizia n.58/2000.

Presso lo studio notarile [REDACTED] è stata estratta copia dell'atto di vendita e appalto del 28.12.2001 dell'unità



immobiliare (si veda atto di provenienza in allegato).

Sono state altresì effettuate ulteriori ricerche presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Ragusa per la verifica dei dati catastali e ipocatastali.

Fatte le doverose premesse, sulla base di quanto riscontrato nel corso delle recenti operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al G.E. la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con relativi allegati e documentazioni.

2. Risposte ai quesiti del mandato

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è un ufficio di consistenza pari a 8 vani catastali, ubicato al piano primo sotterraneo in zona periferica prevalentemente residenziale di Ragusa, facente parte di una palazzina che si sviluppa in elevazione su tre piani fuori terra e due piani sotto-strada. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ragusa con Rendita: Euro 1.817,93, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 8 vani, Sez. Urb. A Foglio 63 Particella 1402 Subalterno 7 Indirizzo: VIA GIOVANNI FALCONE n. 78 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 212 m² Totale escluse aree scoperte: 212 m² (si veda visura catastale storica in allegato).

B) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è provvisto di accesso sia carrabile che pedonale, rispettivamente ai nn. 76 e 78 di via Giovanni Falcone a Ragusa.

E' composto da 3 locali ad uso ufficio, due locali ad uso archivio, un'ampia



aula, più accessori e pertinenze. La superficie coperta lorda complessiva è pari a 202,50 mq, le aree scoperte ad uso esclusivo 85,50 mq.

Utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari a 1 per la superficie coperta (100%) e pari a 0,15 per quella scoperta (15%), La superficie commerciale dell'ufficio sarà pari a:

$$202,40 \text{ mq} + (85,50 * 0,15) \text{ mq} = 215,22 \text{ mq}$$

C) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, al

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù del già citato atto di compera e appalto del 28 dicembre 2001, da potere della

[REDACTED] (trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 2 gennaio 2002, si veda allegato).

Per quanto concerne la detenzione, l'intero stabile risulta ancora adibito a sede legale della società esecutata, che occupa e utilizza l'immobile interamente ammobiliato per l'uso cui l'immobile è preposto.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Come citato nell'atto di provenienza (si veda allegato), l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è stata trasferita *“nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e dai relativi titoli di provenienza, unitamente alla comproprietà proporzionale di tutte quelle parti, opere ed installazioni dell'edificio che sono per legge condominiali”* (si veda il regolamento condominiale in allegato).



**E) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 15/04/2025
corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio
63 particella 1402 subalterno 7:

1. ISCRIZIONE del 02/01/2002 - Registro Particolare 4 Registro Generale 50. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18372 del 28/12/2001. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
2. TRASCRIZIONE del 02/01/2002 - Registro Particolare 27 Registro Generale 51. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18376 del 28/12/2001. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 333 Registro Generale 1922. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3257/2007 del 07/12/2007. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1903 del 25/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 3319 Registro Generale 12640. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6899/4980 del 11/06/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. ISCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 317 Registro Generale 3530. Pubblico ufficiale [REDACTED]



██████████ Repertorio 7895/2019 del 28/02/2022. IPOTECA
LEGALE derivante da RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECARIA AI
SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

6. TRASCRIZIONE del 03/01/2025 - Registro Particolare 37 Registro
Generale 49. Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 3394/2024 del 17/12/2024. ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 23/01/2025 - Registro Particolare 74 Registro
Generale 1249. Pubblico ufficiale ██████████

Repertorio 325/2023 del 29/05/2023. IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

In allegato si riportano le ispezioni ipotecarie relative alle formalità del
ventennio.

F) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune
di Ragusa (si veda richiesta di accesso agli atti allegata), per l'immobile
risultano rilasciati:

- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 17.02.2004
- Concessione Edilizia n.58/2000 del 09.10.2000

Non sono state riscontrate difformità significative dello stato di fatto rispetto
sia agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia sia alla
planimetria catastale presente in banca dati (si veda documentazione tecnica
in allegato).

G) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Dalle ricerche effettuate al catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana, per l'ufficio non risulta attualmente registrato l' Attestato di Prestazione Energetica, e non è stato possibile reperire alcun libretto d'impianto. I costi di redazione dell'A.P.E., del libretto di impianto per climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria presenti e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 si stimano pari a € 700,00.

H) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è un ufficio ubicato in zona periferica di Ragusa, in edificio ultimato nel dicembre 2003. L'intero stabile è di tre piani fuori-terra e due sotto-strada, la struttura portante è in cemento armato, il tamagno e le tamponature in laterizi forati, i solai in latero-cemento, con copertura a falde al piano terzo.

L'immobile, su cui non gravano vincoli storici, artistici o alberghieri, si trova in zona di espansione, con edifici civili e opere di urbanizzazione di recente costruzione, a ridosso di viale delle Americhe, principale arteria d'ingresso alla città e polo cittadino delle attività commerciali.

Esternamente si presenta in buone condizioni, le facciate necessitano di tinteggiatura, mentre intonaci e malte copri-ferro sembrano non evidenziare particolari fessurazioni o distaccamenti, necessitando solo di piccoli rifacimenti diffusi.

L'ufficio è provvisto di accesso pedonale dalla via G. Falcone al n. 78, da cui si scende al piano sotto-strada per mezzo di una scala esterna, e di accesso carrabile al n. 76, da cui per mezzo di una rampa si scende al piazzale del primo piano sotto-strada. L' ufficio dispone di un'area pertinenziale pari a 85,5 mq (si vedano planimetrie in allegato), pavimentata



con mattonelle in ceramica in corrispondenza del marciapiede e con pavimentazione cementizia di tipo "industriale" nella parte carrabile.

Accedendo all' interno dell' unità immobiliare si trova un corridoio d'ingresso, che si dirama a "T" in due aree, quella a sud degli uffici e l' area a nord destinata a sala convegni e servizi. Sono presenti archivi e ripostigli in entrambe le aree. Gli ambienti principali sono ben illuminati, le finiture e gli infissi in ottimo stato. Degni di nota gli impianti tecnologici, in particolare il sistema a generatore ibrido di climatizzazione e acqua calda sanitaria, l'impianto di rete informatica, le illuminazioni. Gli impianti idrici, elettrici e fognari risultano funzionanti. Non sono presenti segni di umidità o di condensa. I rivestimenti in piastrelle di ceramica di pavimenti e pareti verticali dei bagni risultano in perfetto stato di conservazione.

Da quanto comunicato dall'amministrazione condominiale (si veda corrispondenza in allegato), emergono i seguenti dati relativi al compendio pignorato:

- le spese condominiali medie ordinarie ammontano a 36,24 € /mese;
- sono maturate, per l'anno solare 2024, quote condominiali per € 434,88;
- per l'anno 2025 sono preventivate quote per € 344,88, a titolo di spese ordinarie.

Per la valutazione dell'immobile ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente, valutazioni riscontrate rispettivamente sulla piazza di Ragusa; in particolare si è proceduto riferendosi ai prezzi di mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nella zona in cui sorge lo stabile e la stessa destinazione, valori che, secondo la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade



l'immobile variano da €/mq 610,00 ad €/mq 880,00 (dati II semestre 2024, fascia: periferica, zona: aree periferiche, si veda allegato). Come esposto in precedenza, nel calcolo della superficie commerciale per ottenere il valore finale si sono considerate al 100% le superfici lorde coperte dell'edificio e al 15% le aree scoperte. Considerando la zona di nuova edificazione, la vicinanza di servizi e attività commerciali, la recente edificazione dell'immobile e lo stato di conservazione, la dotazione di impianti di ottima fattura e tecnologia, ma anche di contro la zona prevalentemente residenziale con poca visibilità per attività terziaria e la necessaria manutenzione delle facciate esterne dell'intero edificio (intervento condominiale) è assegnata una valutazione di €/mq 820,00.

Calcolo di stima

(superficie lorda coperta) $202,40 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 820,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 165.968,00$

(balconi) $85,50 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 820,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.516,00$

TOTALE € 176.484,00

Il valore venale del bene si approssima a € 176.000,00 (diconsi euro centosettantaseimila).

Considerando un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sottraendo le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E., del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, stimate pari a euro 700,00, si avrà dunque un valore finale pari a:

$\text{€ } 176.000,00 \times 0,85 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } 148.900,00$

Che si approssimano a € 149.000,00 (diconsi euro centoquarantanovemila).

Avendo preso atto in sede di sopralluogo dell'utilizzo dei locali da parte



[REDACTED] e della disponibilità al pagamento dell'indennità per continuare a godere del bene, si procede alla determinazione di una congrua indennità di occupazione pari al canone di mercato dell'unità immobiliare.

Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2024 semestre II del Comune di Ragusa, fascia periferica, zona aree periferiche, per le locazioni di immobili simili i valori sono compresi tra 3,5 e 5,2 €/mq*mese (si veda allegato banca dati O.M.I.); si assume un valore medio pari a 4,3 €/mq*mese, ottenendo un giusto prezzo di indennità mensile per godimento del bene pignorato pari a

$$4,3 \text{ €/mq*mese} * 215,22 \text{ mq} = \text{€ } 925,00$$

che si approssimano a € 900,00 (diconsi euro novecento). Considerando le trascorse 4 mensilità a far data dalla trascrizione del pignoramento l'indennità maturata alla data odierna è pari a € 3.600,00.

3. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che l'unità immobiliare pignorata descritta nell'atto di pignoramento oggetto della presente relazione risulta vendibile in un singolo lotto così definito:

LOTTO 1: Proprietà 1/1 dell'ufficio al piano primo sotto-strada con ingresso ai numeri civici 76 e 78 di via Giovanni Falcone nel Comune di Ragusa, di valore stimato pari a € 149.000,00 (diconsi euro centoquarantanovemila), comprensivo dell' abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e al netto delle regolarizzazioni.

Essendo l'immobile ancora in uso alla [REDACTED], è stimata un' indennità mensile per il godimento del bene pignorato pari a € 900,00, considerando le trascorse 4 mensilità a far data dalla trascrizione del pignoramento l'indennità maturata è pari a € 3.600,00.



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.

Vittoria, 16/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]

