TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.DOTT. C. MAGGIONI

PROC.ESECUTIVA R.G. 35/2017

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Tecnico
Ing. Marcello Tirrito

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI C.T.U.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 35/2017.

1.00 Generalità

Il sottoscritto Ing. Marcello Tirrito, con studio in Ragusa in Via del Faggio n. 3, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in data 17/05/2017, ha avuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione di valutare i seguenti beni:

- 1) Immobile sito in Ragusa in Via G. Odierna n° 472, censito al Catasto del Comune di Ragusa al Foglio 52, part.IIa 732 sub 6, Cat. A/4, classe 3, vani 5,5, Sup.Cat. 70 mq; R.C. € 312,46, piano 3;
- 2) Immobile sito in Ragusa in Via G. Odierna n° 472, censito al Catasto del Comune di Ragusa al Foglio 52, part.IIa 732 sub 7, Cat. C/2, classe 4, consistenza 57 mq, Sup.Cat. 65 mq; R.C. € 214,90, piano 4;

Il sottoscritto ha accettato l'incarico in data 23/05/2017 impegnandosi ad adempiere, con relazione scritta consistente nella descrizione e stima dei beni pignorati.

2.00 Premesse e operazioni peritali

Il sottoscritto, in seguito all'invio alle parti delle comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, in data 05/06/2017 alle ore 9.30 si è recato presso i luoghi oggetto dell'esecuzione coadiuvato dalla collaboratrice [REDACTED]

[REDACTED] ed in presenza del custode giudiziario Avv. Raffaella Zisa e dei debitori esecutati, ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del pignoramento, nonché verificato la consistenza e la corrispondenza con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (in allegato il verbale di soprall-

luogo).

Il sottoscritto si è poi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale per verificare l'esistenza di pratiche/progetti edilizi, acquisendo copia della documentazione. Si è proceduto ad esaminare le note di trascrizione e i titoli di trasferimento e la continuità delle trascrizioni nel ventennio e a verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dallo studio della documentazione prodotta e acquisita è emerso quanto segue.

3.00 Relazione di stima

Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di quattro piani, situato a Ragusa in Via G. B. Odierna n° 472, confinante per due lati con la Via G. B. Odierna e con la Via G. Pitrè, e per altri due lati con altra ditta.

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Le due unità immobiliari consistono in:

- 1) Immobile per civile abitazione (piano terzo)
- 2) Immobile ad uso sgombero (piano quarto - sottotetto)

DESCRIZIONE SINTETICA

Le unità immobiliari in oggetto di proprietà del debitore esecutato fanno parte di un fabbricato di quattro piani, ubicato nel centro storico di Ragusa Superiore, nella Via Giambattista Odierna, parallela al centrale Corso Italia. La zona dove sono ubicati gli immobili in oggetto è a carattere prevalentemente residenziale; si trovano fabbricati di moderna edificazione, oltre che chiese e conventi di epoca settecentesca: a circa 1 km si trova la Cattedrale

di San Giovanni Battista, mentre nell'angolo opposto al fabbricato vi è la Chiesa e il Convento di San Francesco di Paola.

Vi si accede da Via G. B. Odierna.

Le unità immobiliari sono situate al terzo e quarto piano dello stabile condominiale, che è composto da un piano terra, un primo e secondo piano con abitazioni. Gli immobili oggetto di pignoramento sono: un'abitazione di 5,5 vani al piano terzo con una superficie catastale di 70 mq, e un locale sgombero con una superficie catastale di 65 mq al piano quarto (sottotetto).

STATO DI POSSESSO

I debitori esecutati risultano possedere la piena proprietà degli immobili per la quota di ½ ciascuno; allo stato attuale risultano entrambi essere abitati dagli stessi.

FORMALITA' A CARICO

Relativamente a detti immobili risultano i seguenti vincoli:

- i. Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - Non vi è nessun vincolo che rimarrà a carico dell'acquirente.
- ii. Per i vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - Iscrizione n° 22201/5252 del 06/12/2010 - ipoteca derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 03/12/2010 presso il Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di ½) e [REDACTED] (per la quota di ½), capitale € 130.000,00, durata 24 anni, ipoteca di €

195.000,00;

- Trascrizione n° 979/730 del 19/01/2017 - derivante da pignoramento n° 141 Ufficio UNEP Tribunale di Ragusa del 13/01/2017 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] (per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2);

- iii Altre informazioni per l'acquirente
 - Nessuna spesa condominiale (come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore esecutato (vedi verbale allegato);

- Nessuna spesa straordinaria;
 - Detti immobili risultano pervenuti ai debitori in virtù dell'Atto di Compravendita rep.n° 8330/6028 del 03/12/2010 presso il Notaio [REDACTED] trascritto il 06/12/2010 al n. 3497/S1T (riportato sull'atto in allegato) da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] (per la quota di 3/6) gli immobili erano pervenuti in virtù dell'Atto di Compravendita rep.n° 11438 del 28/10/1956 presso il Notaio [REDACTED].

- A [REDACTED] (per la quota di 1/6 ciascuno) gli immobili erano pervenuti in virtù della Successione in morte di [REDACTED] - Denuncia n° 576, vol.361 - Uf-

fficio Reg. di Ragusa del 21/01/1986 tra-
scritta il 03/02/1986 ai n.ri 1457/1257; ri-
sulta trascritta in data 27/03/2017 ai nn.
4616/3198 accettazione tacita di eredità
nascente da atto del 03/12/2010 a rogito
del Notaio [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è stato edificato in data ante-
cedente al 1967 (licenza edilizia n°499/1960); per gli immobili oggetto di
pignoramento, costruiti in sopraelevazione eseguita in assenza di regolare
concessione edilizia, è stato rilasciato Permesso in Sanatoria in data
08/10/2010 (pratica edilizia n°1806/2004). Lo stato attuale risulta nel com-
plesso conforme agli elaborati, le cui copie sono state acquisite presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (vedi allegato 4).

In data 16 Febbraio 2018, è stata presentata Istanza di Rettifica della consi-
stenza metrica a riguardo della concessione edilizia in sanatoria (preceden-
tamente riportata → n. 1806/04) - (vedi allegati 5, 6, 7 e 8).

Il lotto su cui è edificato l'immobile ricade in zona B (tessuto urbano saturo
interno al centro storico) del P.R.G. comunale ed è normato dal Piano Parti-
colareggiato Centro Storico (settore 9- IV Novembre); è soggetto a Vincolo
Paesaggistico (Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa).

Si rileva che nell'estratto di mappa catastale la particella 732 non è rappre-
sentata nella effettiva posizione, come dallo stato dei luoghi.

Per le unità immobiliari è stato redatto **Attestato di Certificazione Energetica**
(ACE) nel 2010 ai fini della vendita, pertanto, il sottoscritto CTU ritiene di
non redigere l'APE in quanto il predetto atto è ancora in corso di validità.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

1. Immobile per civile abitazione

All'unità immobiliare ubicata al terzo piano vi si accede dal corpo scala condominiale dalla Via G. B. Odierna; l'immobile prospetta sulle vie G.B. Odierna e G. Pitre (Foto 1-2).

E' composto da un ambiente adibito a soggiorno pranzo (Foto 3-4) prospiciente a Nord su Via G. B. Odierna; un w.c., un ripostiglio (Foto 5) con affaccio su pozzo luce; da un disimpegno (Foto 6) si accede alle due camere da letto esposte ad est su Via G. Pitre, una matrimoniale (Foto 7-8) ed una singola (Foto 9). L'altezza interna utile è di 2,80 m.

Ci sono delle lievi differenze negli elaborati tecnici della pratica in sanatoria rispetto allo stato dei luoghi, consistenti nell' assenza della tramezzatura dell'ambiente cucina: si è creato un ambiente unico, che allo stato attuale è adibito a soggiorno, mentre la zona notte è disimpegnata dalla zona giorno con un divisorio curvo.

La superficie utile totale dell'immobile è di mq 55,37 e risulta così distribuita:

VANO	SUP.NETTA (mq)	ESPOSIZIONE
PIANO TERZO		
Soggiorno pranzo	23,00	NORD
w.c.	3,50	SUD (pozzo luce)
Rip.	3,74	OVEST (pozzo luce)
Letto m	15,50	EST
Letto	9,63	EST

TOTALE SUP. UTILE	55,37 MQ	
SUP. Veranda	17,61	

La superficie lorda totale è di mq 66,80, mentre la superficie commerciale, considerata come somma della superficie coperta calpestabile, cioè dei vani principali e degli accessori diretti (considerando il 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali, dei divisori interni ed e il 50% dei muri perimetrali di confine), più il 35% della superficie dei balconi e terrazzi (fino a 25 mq con eccedenza del 10%) è di **mq 72,35**.

Calcolo superficie commerciale

Superficie coperta calpestabile= 66,20 mq

35% superficie balconi e terrazzi aventi una superficie fino a 25 mq (10% per la superf. eccedente) = 17,61 mq * 35% = 6,16 mq

TOTALE= **72,35 mq**

Il totale della superficie commerciale verrà di seguito utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile.

L'immobile ha una struttura in muratura in blocchi di calcare tenero, il cui spessore è di 25 cm circa, eccetto che le pareti esterne della veranda; queste ultime sono realizzate in c.a.; i solai sono in latero cemento. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili; le porte sono in legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in gres.

La struttura, nel suo complesso, si presenta in un discreto stato di conservazione; all'esterno necessiterebbe di una manutenzione ordinaria.

Gli impianti elettrico e idrico sono a norma; è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a basamento e bruciatore ad aria soffiata alimentata a metano, installata nella veranda in apposito vano esterno protetto dalle

intemperie. I terminali di riscaldamento sono costituiti da batterie di radiatori in ghisa a tre colonne; non sono installate valvole termostatiche e la temperatura viene regolata da un termostato posizionato in ambiente campione con azione on/off; è inoltre presente un climatizzatore nella zona giorno.

2. Immobile ad uso sgombero

L'unità immobiliare è ubicata al quarto piano (piano sottotetto).

L'immobile, pur risultando un locale ad uso sgombero, è abitato e consiste di: un unico ambiente adibito a soggiorno pranzo cucina esposto ad Est (finestre luce) (Foto 10-11-12), uno sgombero adibito a letto singolo (Foto 13) e un w.c. (Foto 14); ha un'altezza media di 2,10 m.

Ci sono delle lievi differenze negli elaborati tecnici della pratica in sanatoria rispetto allo stato dei luoghi, consistenti nella superficie degli ambienti e nella tramezzatura del w.c.

La superficie utile totale dell'immobile, da quanto si evince dalla planimetria allegata, è di mq 57,80 e risulta essere così distribuita:

VANO	SUP.NETTA (mq)	ESPOSIZIONE
PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)		
Sgombero adibito a soggiorno pranzo k	42,00	NORD EST
Bagno	3,20	SUD (pozzo luce)
Sgombero adibito a Letto	12,60	NORD
TOTALE SUP. UTILE	57,80 MQ	

La superficie lorda totale è di mq 66,80, mentre la superficie commerciale, considerata come somma della superficie coperta calpestabile, cioè dei vani

principali e degli accessori diretti (considerando il 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali, dei divisori interni ed e il 50% dei muri perimetrali di confine), più il 35% della superficie dei balconi e terrazzi (fino a 25 mq con eccedenza del 10%) è di 66,20 mq.

Calcolo superficie commerciale

Superficie coperta calpestabile= **66,20 mq**

Il totale della superficie commerciale verrà di seguito utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile.

L'immobile ha una struttura in muratura in blocchi di calcare tenero, il cui spessore è di 25 cm circa, eccetto che le pareti esterne della veranda; queste ultime sono realizzate in c.a.; i solai sono in latero cemento; la copertura è a tetto a falde. Gli infissi interni, e cioè finestre luce sono in alluminio; le porte sono in legno; i pavimenti sono in cotto e gres.

La struttura nel complesso si presenta in un discreto stato di conservazione, ad eccezione di fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura a tetto.

Gli impianti elettrico e idrico sono a norma; nell'ambiente soggiorno cucina si trova un camino.

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE

Sono compresi dotazioni condominiali e pertinenze.

VALUTAZIONE

Il sottoscritto per la valutazione complessiva del bene ha utilizzato due criteri di stima: uno di tipo **sintetico** ed uno **analitico**. La **stima sintetica** adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello di valu-

tazione sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica, importanza storica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento), ed è stata condotta avvalendosi della collaborazione di agenti immobiliari professionisti, liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore.

La **stima analitica** viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre (R), decurtando tutte le spese a carico del proprietario, considerando quindi il reddito netto imponibile e tenendo conto del saggio di capitalizzazione (i) ricavato da una indagine diretta di mercato.

La valutazione dei beni è stata dunque ottenuta nel modo seguente:

1. Immobile per civile abitazione (piano terzo)

Si è valutato il bene mediando i due criteri precedentemente esposti:

a): i Col criterio della stima sintetica si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in questione attualmente è pari a circa 750,00 €/mq; moltiplicando tale valore unitario per la corrispondente superficie commerciale calcolata ottiene:

$$\bullet \quad \text{€ } 750,00 \times 72,35 \text{ mq} = \text{€ } 54.262,50$$

che si arrotonda per eccesso al valore di

$$\text{€ } 54.300,00$$

ii Col metodo analitico (o per "capitalizzazione del reddito") si stima un reddito lordo di 300 €/mese pari a 3.600,00 €/anno.

Considerato che le spese si possono stimare per il 15% e detraendo le stesse dal reddito lordo, si avrà:

$€ 3.600,00 * 15\% = € 540,00$

$R \text{ netto} = € 3.600,00 - € 540,00 = € 3.060,00$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 4,5 % si ottiene il valore di:

• $€ 3.060,00 \times 100 / 4,5 = € 68.000,00$

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

$€ (54.300,00 + 68.000,00) / 2 = € 61.150,00$

Considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale è di € 51.977,50 arrotondato per eccesso ad **€ 52.000,00**.

2. Immobile ad uso sgombero (piano quarto)

Si è valutato il bene mediando i due criteri precedentemente esposti:

a) i Col criterio della stima sintetica ha potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in questione attualmente è pari a circa 500,00 €/mq; moltiplicando tale valore unitario per la corrispondente superficie commerciale calcolata ottiene:

• $€ 500,00 \times 66,20 \text{ mq} = € 33.100,00$

ii Col metodo analitico (o per "capitalizzazione del reddito") si stima un reddito lordo di 250 €/mese pari a 3.000,00 €/anno.

Considerato che le spese si possono stimare per il 15% e detraendo le stesse dal reddito lordo, si avrà:

$€ 3.000,00 * 15\% = € 450,00$

$R \text{ netto} = € 3.000,00 - € 450,00 = € 2.550,00$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 4 % si ottiene il

valore di: ASTE
GIUDIZIARIE®

- $€ 2.550,00 \times 100 / 4,5 = € 56.666,66$

Arrotondato ad € 57.000,00

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

$€ (33.100,00 + 57.000,00) / 2 = € 45.050,00$

Considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale è di € 38.292,50 arrotondato per eccesso ad **€ 38.300,00.**

Il valore totale dei due beni periziati è pari a:

1. IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE € 52.000,00
2. IMMOBILE AD USO SGOMBERO € 38.300,00

TOTALE € 90.300,00

Certo di avere espletato il mandato conferitogli si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 21/02/2018

Il C.T.U.
Ing. Marcello Tirrito