



**ALLEGATO 8**

**Relazione di perizia immobiliare secretata**



Il CTU

Ing. Ivano Pino



Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari - Causa n. 368/2019 R.G.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. Premessa**

In data 28.01.2020 il Giudice nominava il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al numero [REDACTED], con studio [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe. Lo scrivente accettava l'incarico conferitogli in data 31.01.2020 depositando tramite busta telematica il verbale di accettazione dell'incarico di stima digitalmente firmato a mezzo p.e.c..

Dopo intercorsi accordi con il custode giudiziario nominato, in data 29/07/2020, previo avviso al debitore [REDACTED] residente [REDACTED], si dava inizio alle operazioni peritali. Erano state già effettuate le dovute ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (richiesta di accesso agli atti del 29.04.2020), ed estratta copia della documentazione e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato con nulla osta per esecuzione lavori edili n.441 del 27.08.1968 (ditta [REDACTED]). Presso l'Ufficio Anagrafe di Ragusa è stato richiesto il certificato di stato anagrafico del debitore esecutato. Sono stati reperiti gli atti di provenienza degli immobili. Sono state altresì effettuate ulteriori ricerche presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio di Ragusa per la verifica dei dati catastali e ipo-catastali. In data 29/11/2021 veniva depositata la relazione peritale e in data 19/1/2022 l'attestato di prestazione energetica relativo all'abitazione.

Con richiamo del 02.01.2024 lo scrivente C.T.U. veniva incaricato di

depositare nuovamente la relazione peritale, aggiornandola alla luce del pignoramento integrativo depositato dal creditore procedente, notificato al debitore per compiuta giacenza in data 02.11.2023, che aggiunge ai beni pignorati la restante quota di ¼ dell'appartamento, trasferita al debitore in virtù della Sentenza per Divisione del Tribunale di Ragusa in data 05/02/2014 e trascritta in data 08/08/2023; visto il lasso di tempo intercorso dal primo sopralluogo, si è ritenuto opportuno aggiornare i valori di mercato e verificare lo stato di fatto dell'immobile, visto anche lo stato di trascuratezza rilevato in precedenza e la limitata fruibilità dovuta alla presenza di rifiuti e oggetti di ogni tipo.

Fatte le doverose premesse sulla base di quanto riscontrato nel corso delle recenti operazioni di sopralluogo, svoltesi in data 05/02/2024, 04/03/2024 e 20/03/2024 (si vedano verbali in allegato), 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 sono i seguenti cespiti:

- 1) Appartamento ubicato nel territorio di Ragusa, al piano quarto di un edificio condominiale in via Napoleone Colajanni con ingresso dal numero civico n.41, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa con i seguenti identificativi catastali: foglio 83 sez. A particella 6 subalterno 17, indirizzo Via N. Colajanni piano 4 interno 2, z.c. 1, ctg. A/3 , C1.4, vani 6,5, superficie catastale 153 mq (escluse aree scoperte 148mq), rendita Euro 604,25. Unico proprietario XXXXXXXXXX



[REDACTED]  
All'esecutato [REDACTED], la proprietà dell'immobile è pervenuta:

- in ragione di un mezzo in dipendenza della successione a [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], deceduta il [REDACTED], (Den. N. 1263 Vol. 383 Agenzia delle Entrate di Ragusa) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 Marzo 2003 ai nn. 4468/3480 regolata dal testamento pubblicato con verbale del 31/07/2002, notaio [REDACTED], rep. n. 14721, trascritto in data 08/08/2002 ai nn. 12422/10072 con cui la *de cuius* ha legato al coniuge [REDACTED] l'usufrutto della sua quota di immobile, successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 8/5/2023 ai nn. 7409/5374 e per ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];

- in ragione di un quarto in dipendenza della successione di [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], deceduto [REDACTED] (Den. n. 25 Vol.421 Agenzia delle Entrate di Ragusa), trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 9/10/2009 ai nn. 20508/12638 e accettazione tacita di Eredità trascritta presso l'agenzia del Territorio di Ragusa in data 8/5/2023 ai nn. 7410/5375;

- in ragione di un quarto per attribuzione fattane con Sentenza per Divisione del Tribunale di Ragusa in data 05/02/2014 repertorio n. 241 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di

Ragusa in data 08/08/2023 ai nn. 13467/10057.

Ai detti [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con l'atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 20/9/1971 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 14/10/1971 ai nn. 25900/211878 da potere di [REDACTED].

2) Deposito adibito a sala riunioni condominiale ubicato nel territorio di Ragusa, al piano seminterrato in Via Mongibello con ingresso dal cortile interno del complesso immobiliare dell'appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa in Catasto al foglio 83 sez. A particella 6 subalterno 45, indirizzo Via Mongibello piano T interno 2, z.c. 1, ctg. C/2, Cl.4, cons. 48 mq, sup. cat. 56 mq, rendita Euro 180,97; in ditta a 82 soggetti tra i quali l'esecutato [REDACTED]. Da quanto si evince in visura manca la voltura catastale conseguente alla successione [REDACTED].

[REDACTED], deceduto [REDACTED], registrata presso l'ufficio del registro di Ragusa in data 22/07/2008.

La quota di proprietà in capo all'esecutato risulta in totale pari a 1/64, essendo l'immobile pervenuto:

- In ragione di 1/96 in dipendenza della successione a [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], deceduta il [REDACTED], registrata presso l'ufficio del registro di Ragusa in data 24/12/2002, regolata dal testamento pubblicato con verbale del 31/07/2002, notaio [REDACTED], rep.14721, trascritto in



data 08/08/2002 ai nn.124222/10072 e successivo  
ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte di

[REDACTED]  
- In ragione di 1/192 in dipendenza della successione [REDACTED]  
[REDACTED], codice fiscale  
[REDACTED], deceduto [REDACTED], registrata

presso l'ufficio del registro di Ragusa in data 22/07/2008,  
rep.25/421/8, trascritta in data 09/10/2008 ai nn.20508/12638.

Ai detti [REDACTED] l'immobile era  
pervenuto per acquisto fattone con l'atto ricevuto dal Notaio  
[REDACTED] in data 20/9/1971 trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 14/10/1971 ai nn.  
25900/211878 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **B) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

1) L'abitazione è composta da un appartamento al piano quarto di una palazzina che si eleva su sei piano fuori terra ubicata in zona semicentrale di Ragusa. Ha una superficie coperta lorda complessiva pari a 147,5 mq e 15 mq di aree scoperte (balconi), composto da 5 vani più accessori e pertinenze. L'ingresso del condominio è al n° civico 41 di via N. Colajanni, per raggiungere l'appartamento al piano quarto si può usufruire o delle rampe di scale o dell'ascensore, beni comuni non censibili condominiali.

2) Il deposito al piano terra è un locale utilizzato come sala condominiale, attraversato longitudinalmente a gasdotti sorretti da staffe metalliche fissate al soffitto, dotato di un piccolo wc.

#### **C) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

1) Il debitore esecutato [REDACTED], unico proprietario (quota 1/1) dell'appartamento, risulta celibe e con residenza nello stesso. Da quanto

emerso dalle fasi sopralluogo e dalla documentazione prodotta dagli uffici competenti risulta l'unico occupante.

2) il deposito è in ditta a 82 soggetti. Per quanto visto al paragrafo A), la quota di proprietà del debitore esecutato pari a  $1/96+1/192=1/64$ . Una quota pari a  $1/192$  è di possesso del creditore precedente.

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

Per quanto enunciato nell'atto di vendita del 20/09/1971 a rogito notaio [REDACTED], trascritto a Siracusa in data 14/10/1971 ai nn. 25900/211878 da potere [REDACTED], le venditrici trasferiscono all'acquirente il bene e ogni diritto inerente e servitù attive e passive esistenti e quote condominiali come per legge e come meglio descritti nell'atto di vendita stesso.

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

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 14/03/2024 corrispondenti al subalterno 17 della particella 6 foglio 83 sezione A del Comune di Ragusa:

- 1 TRASCRIZIONE del 08/08/2002 - Registro Particolare 10072 Registro Generale 12422 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14721 del 31/07/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- 2 TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12638 Registro Generale 20508 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/421 del 22/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 3 TRASCRIZIONE del 20/12/2019 - Registro Particolare 13388 Registro Generale 18626 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3570 del 15/11/2019 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

4 TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 5374  
Registro Generale 7409 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA  
Repertorio 751 del 29/03/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5 TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 5375  
Registro Generale 7410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA  
Repertorio 751/1 del 29/03/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6 TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 14698  
Registro Generale 19964 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE DI  
RAGUSA Repertorio 2896 del 24/11/2023 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le note di trascrizione che saranno cancellata con il decreto di trasferimento  
sono la numero 3 e la numero 6.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 07/04/2020  
corrispondenti al subalterno 45 della particella 6 foglio A/83 del Comune di  
Ragusa:

1. TRASCRIZIONE del 08/07/1994 - Registro Particolare 6287 Registro  
Generale 7978 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio  
200/373 del 26/05/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 16/10/1995 - Registro Particolare 9151 Registro  
Generale 11533 Pubblico ufficiale TRAINA GIUSEPPE ANGELO  
Repertorio 26437 del 30/09/1995 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE  
ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 16/10/1995 - Registro Particolare 9152 Registro Generale 11534 Pubblico ufficiale TRAINA GIUSEPPE ANGELO Repertorio 26437 del 30/09/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 15/07/2000 - Registro Particolare 8449 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale MORELLO ROSARIO Repertorio 145551 del 16/06/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 06/03/2001 - Registro Particolare 3220 Registro Generale 3865 Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 104527 del 22/02/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
6. TRASCRIZIONE del 07/01/2002 - Registro Particolare 185 Registro Generale 238 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 650/381 del 18/07/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
7. TRASCRIZIONE del 08/08/2002 - Registro Particolare 10072 Registro Generale 12422 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 14721 del 31/07/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
8. TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 3480 Registro Generale 4468 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1263/383 del 24/12/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
9. TRASCRIZIONE del 06/03/2006 - Registro Particolare 3144 Registro Generale 5582 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 779/386 del 24/11/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
10. ISCRIZIONE del 10/05/2006 - Registro Particolare 3105 Registro Generale 10990 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SPA



Repertorio 9440/2006 del 09/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1080 del 12/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. TRASCRIZIONE del 17/08/2006 - Registro Particolare 11939 Registro Generale 20315 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 512/383 del 07/06/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

12. TRASCRIZIONE del 18/08/2006 - Registro Particolare 12035 Registro Generale 20416 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 348/387 del 18/04/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

13. TRASCRIZIONE del 01/09/2006 - Registro Particolare 12605 Registro Generale 21173 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 953/381 del 19/10/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

14. TRASCRIZIONE del 31/10/2006 - Registro Particolare 15319 Registro Generale 25544 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 779/386 del 24/11/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

15. ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 377 Registro Generale 1948 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 77821/2006 del 15/01/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/1973

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1081 del 12/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. TRASCRIZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 9675 Registro Generale 15551 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio

1/414 del 14/03/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

17. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12638 Registro Generale 20508 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio

25/421 del 22/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

18. TRASCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare 1358 Registro Generale 6520 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 5366/2011 del 12/04/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 890 del 23/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. TRASCRIZIONE del 15/11/2011 - Registro Particolare 12952 Registro Generale 19599 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 781/9990 del 27/07/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

20. TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5389 Pubblico ufficiale VENTURA VALERIA Repertorio 660/460 del 02/03/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

21. TRASCRIZIONE del 07/05/2012 - Registro Particolare 5201 Registro Generale 7244

Pubblico ufficiale MAURO GIUSEPPE Repertorio 165/95 del 30/04/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

22. TRASCRIZIONE del 27/08/2012 - Registro Particolare 9533 Registro Generale 13316 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 401/9990 del 18/04/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

23. TRASCRIZIONE del 15/01/2013 - Registro Particolare 428 Registro

Generale 574 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio  
1049/9990 del 22/10/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

24. TRASCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare 5848 Registro  
Generale 9233 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 244/9990 del  
03/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

25. TRASCRIZIONE del 11/08/2015 - Registro Particolare 7025 Registro  
Generale 11392 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 471/9990 del  
16/04/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

26. TRASCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 2762 Registro  
Generale 4208 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 353/9990 del  
19/03/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

27. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 6408 Registro  
Generale 9494 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio  
33289/13143 del 30/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

28. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 6409 Registro  
Generale 9495 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio  
33289/13143 del 30/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

29. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 6410 Registro  
Generale 9496 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio  
33289/13143 del 30/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

30. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 6411 Registro



Generale 9497 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio  
33289/13143 del 30/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

31. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 6412 Registro  
Generale 9498 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio  
33289/13143 del 30/06/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

32. TRASCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 3828 Registro  
Generale 5460 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 199/9990 del  
03/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

33. TRASCRIZIONE del 21/04/2017 - Registro Particolare 4199 Registro  
Generale 5933 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio  
34110/13736 del 20/04/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

34. TRASCRIZIONE del 26/11/2019 - Registro Particolare 12296 Registro  
Generale 17118 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 893/9990 del  
30/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

35. TRASCRIZIONE del 20/12/2019 - Registro Particolare 13388 Registro  
Generale 18626 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3570 del 15/11/2019 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

La nota di trascrizione che sarà cancellata con il decreto di trasferimento è la  
n.35.

**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 il condominio



risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità del 24.12.1970 riguardante l'agibilità del piano terra e l'abitabilità per i cinque piani sovrastanti; presa inoltre visione degli elaborati presentati dalla ditta Campo - Tumino per il progetto approvato con nulla osta per esecuzioni lavori edili n. 441 del 27.08.1968, sono state riscontrate le seguenti difformità (si veda planimetria comparativa delle difformità in allegato):

1) Appartamento

- a) Ampliamento ingresso di circa 2 mq, comprendente lo spazio destinato a ripostiglio (circa 1 mq) e parte del pianerottolo (circa 1 mq);
- b) formazione di un ripostiglio in fondo al corridoio;
- c) formazione di soppalco in muratura (altezza 2,20 m) nel vano lavanderia, su cui poggia un serbatoio in amianto-cemento di circa 500 lt.

Esaminando i parametri edili ed urbanistici del caso in esame, con le dovute considerazioni tecnico-normative, le difformità riscontrate vengono come di seguito argomentate:

- Le modifica al punto a) e b), riguardanti pareti divisorie non portanti, non alterano la stabilità dell'edificio e le norme urbanistiche risultano comunque rispettate. La destinazione d'uso non risulta variata. E' dunque possibile la regolarizzazione con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che, oltre i costi tecnici comprensivi di spese valutabili in € 1.500,00, prevede il pagamento di una sanzione pari a circa € 1.000,00.
- Per la regolarizzazione del soppalco occorre il rilascio di autorizzazione sismica in sanatoria da parte del Genio Civile competente, e il rilascio di permesso di costruire in sanatoria

all'ufficio tecnico comunale. Oltre l'onorario tecnico e le dovute sanzioni, sono valutate spese per prove sui campioni di calcestruzzo; per un tale procedimento si stima un costo pari a circa € 4.000,00. Un tale importo appare tuttavia elevato rapportato all'utilità dell'opera, dedicata all'appoggio di un serbatoio in amianto-cemento da 500 lt (da rimuovere e smaltire secondo le norme procedure). In alternativa, i costi di demolizioni, conferimenti in discarica e ripristini si stimano complessivamente pari a € 2.000,00. Le spese tecniche legate all'intervento si valutano in € 500,00.

I dati catastali e le rappresentazioni planimetriche corrispondono allo stato dei luoghi.

La spesa complessiva prevista per la regolarizzazione urbanistica dell'unità abitativa e la bonifica del serbatoio in amianto cemento si stima pari a € 5.000,00, di cui: € 1.000,00 per spese, tributi e sanzioni, € 2.000,00 per costi di demolizione, ripristini e conferimenti in discarica, e € 2.000,00 per onorario tecnico.

#### **G) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In data 19/01/2022 lo scrivente ha redatto e trasmesso al Catasto energetico fabbricati regionale l'attestato di prestazione energetica relativo all'appartamento, necessario per il trasferimento; l'attestato ha validità fino al 19/01/2032. L'abitazione risulta appartenere alla classe energetica "E" (impianto di riscaldamento simulato in quanto quello esistente è privo di approvvigionamento e di manutenzioni).

#### **H) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Trattasi di immobile edificato nei primi degli anni '70, in zona semicentrale, su cui non gravano vincoli storici, artistici o alberghieri.

L'intero stabile si presenta in buone condizioni, gli ultimi interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti risale a circa 15 anni addietro; è dotato di ascensore e di un ampio androne d'ingresso. Al piano terra, su via N. Colajanni, sono presenti negozi, mentre i piani superiori sono ad uso residenziale.

Da quanto emerge dal documento contabile del 21.03.2024 redatto dall'amministrazione condominiale (si veda in allegato):

- le spese condominiali ordinarie ammontano a € 51,00 mensili;
- le spese insolute per l'anno in corso (2024) ammontano a € 103,00, mentre per l'anno precedente (2023) sono pari a € 923,00 (di cui € 612,00 ordinarie e € 311,00 straordinarie).

Si allegano le tabelle millesimali e la relazione di accompagnamento con descrizione della ripartizione delle spese.

1) L'appartamento è raggiungibile, passando attraverso l'ampio atrio al pian terreno del n. civ. 41 di Via N. Colajanni, o per mezzo dell'ascensore o attraverso il vano scale. Ha distribuzione planimetrica tipica degli anni settanta, composta da ingresso, con accesso al soggiorno-salotto, corridoio, cucina, da cui si accede alla lavanderia, tre camere da letto, ripostiglio, bagno e tre balconi, due prospettanti Via N. Colajanni e uno sul cortile interno (si vedano planimetrie in allegato). La struttura portante è realizzata in cemento armato, con muratura di tampono e tramezzi in laterizi forati; le solette sono in latero-cemento. La pavimentazione e le finiture risalgono all'epoca di costruzione. Il salone e gli ambienti principali presentano pavimentazioni in marmo venato di Carrara, mentre cucina, lavanderia e bagno hanno rivestimenti in ceramica di quel periodo. Sui balconi è presente un rivestimento in mattonelle squadrate dell'epoca. Sono presenti gli infissi esterni dell'epoca in lamierino d'acciaio, in parte sostituiti con altri in alluminio (anch'essi datati e privi di vetrocamera); sono tutti



provvisti di tapparelle avvolgibili. Gli infissi interni, anch'essi d'epoca, sono in legno tamburato. L'abitazione risulta rifinita in tutte le sue parti. Le pavimentazioni e le piastrellature verticali, sebbene vetuste, risultano in buono stato di conservazione; le superfici gessate di soffitti e pareti necessitano di ritinteggiatura. L'impianto idrico risulta funzionante, mentre l'impianto elettrico priva di fornitura. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a metano, premiscelata a camera stagna, e radiatori in lamierino fissati a parete. La caldaia necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per la messa in funzione e/o sostituzione; risultano inoltre assenti il libretto d'impianto e la prova fumi. I radiatori presentano parti ossidate, rendendone necessaria la sostituzione.

Fin dal primo sopralluogo è emersa la necessità di effettuare un'operazione di pulizia straordinaria, vista la presenza, oltre che di sporcizia diffusa, di ingenti quantitativi di rifiuti, oggetti e suppellettili di ogni tipo, tali da rendere impossibile l'effettuazione delle normali operazioni di pulizia quotidiana e da limitare la mobilità all'interno dell'appartamento e le stesse operazioni peritali. Dietro invito del custode giudiziario nominato il debitore ha provveduto a sue spese alla pulizia e allo sgombero dei rifiuti presenti, come risultante dall'ultimo sopralluogo del 20.03.2024. Ad ogni modo la mole di oggetti presenti è inadeguata alla consistenza dell'appartamento.

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, valori che, anche secondo l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, variano da €/mq 680,00 ad €/mq 990,00 (I semestre 2023). Nel



calcolo della superficie commerciale per ottenere il valore finale si sono considerate al 100% le superfici lorde coperte dell'edificio e al 35% i balconi. Considerando la vista panoramica e la buona esposizione, la posizione centrale, alcuni elementi di pregio (marmo venato di Carrara in alcuni ambienti), la dotazione di ascensore condominiale nonché il buono stato di manutenzione delle parti comuni, constatato a seguito delle pulizie effettuate il discreto stato delle finiture dell'appartamento, è assegnata una valutazione di €/mq 850,00.

#### Calcolo di stima

(superficie lorda coperta)  $147,50 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 125.375,00$

(balconi)  $15,0 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 4.462,50$

TOTALE € 129.837,50

Il valore venale del bene si approssima a **€ 129.800,00 (diconsi euro centoventinovemilaottocento)**.

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, e sottraendo la somma necessarie alle regolarizzazioni, che ammonta ad un totale di € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00). Si avrà dunque un valore finale pari a:

$\text{€ } (129.800,00 \times 0,85 - 5.000,00) = \text{€ } 105.330,00$

Che si approssimano a € 105.300,00 (diconsi euro centocinquemilatrecento/00).

2) Il deposito al piano terra utilizzato come sala condominiale, con accesso dal cortile interno, trovasi nel seminterrato di un edificio che, prossimo a quello dell'appartamento succitato, risulta distinto da questo, prospiciente la via Mongibello. Si presenta fatiscente, con finiture e infissi risalenti all'epoca di costruzione. Risulta annesso un piccolo w.c. e



presenta una struttura in c.a. con pilastri e travi, tamponata con conci di arenaria. La sala conserva la distribuzione depositata in catasto (si veda planimetria allegata).

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, valori che, considerando i dati l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate, lo stato di conservazione, la presenza del servizio w.c., è assegnata una valutazione di €/mq 400,00.

Nel calcolo della superficie commerciale per ottenere il valore finale si sono considerate al 100% le superfici lorde coperte dell'edificio.

#### Calcolo di stima

(superficie lorda coperta)  $56,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€}22.400,00$

Il valore venale del bene si approssima a € 22.400,00 (diconsi euro ventiduemilaquattrocento/00). A tale valore bisogna sottrarre la somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica, che ammonta ad un totale di € 2.800,00 (diconsi euro duemilaottocento/00). Si avrà dunque un valore al netto delle regolarizzazioni pari a:

$\text{€} 22.400,00 - \text{€} 2.800,00 = \text{€} 19.600,00$

(diconsi euro diciannovemilaseicento/00).

Considerando infine 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 dal perito, si avrà un valore finale pari a:

$\text{€} 19.600,00 \times 0,85 = \text{€} 16.600,00$

Che si approssimano a € 16.500,00 (diconsi euro sedicimilacinquecento).



Considerando la quota di proprietà del debitore esecutato pari a 1/64, il valore finale del cespite sarà pari a:

$$€ 16.500,00 \times 1/64 = € 250,00 \text{ (diconsi euro duecentocinquanta).}$$

Si costituisce un unico lotto comprendente i due cespiti, ovvero 1) quota di proprietà pari ad  $\frac{3}{4}$  dell'appartamento al piano quarto (interno 2) di via Napoleone Colajanni n.41 e 2) quota di proprietà pari ad 1/64 dei locali di deposito adibiti a sala condominiale al piano seminterrato di Via Mongibello con ingresso dal cortile condominiale dell'appartamento in lotto.

Si costituisce un unico lotto comprendente i due cespiti, ovvero 1) piena proprietà dell'appartamento al piano quarto interno 2 di via Napoleone Colajanni n.41 e 2) quota di proprietà pari ad 1/64 dei locali di deposito adibiti a sala condominiale al piano seminterrato di Via Mongibello con ingresso dal cortile condominiale dell'appartamento in lotto.

**Il valore finale del lotto unico sarà pari alla somma dei cespiti, ovvero:**

$$€ 105.300,00 + € 250,00 = € 105.550,00$$

**Che si approssimano a € 106.000,00 (diconsi euro centoseimila/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' appartamento sito al piano quarto interno 2 di via Napoleone Colajanni con accesso al numero civico 41, in Ragusa, e quota di proprietà pari e 1/64 di deposito al piano seminterrato di via Mongibello in Ragusa con ingresso dal cortile sul retro (sala condominiale), costituenti un lotto unico di valore stimato pari a di valore stimato pari a € 106.000,00 (diconsi euro centoseimila),**

comprendivo dell' abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e al netto delle regolarizzazioni.

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.



27/03/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



