

TRIBUNALE DI RAGUSA





Procedura Esecutiva n. 42/2016 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Consulente Tecnico
Ing. Vincenzo Agosta

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

– PREMESSA

Con ordinanza del 24/11/2016, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ragusa Dott. Fabrizio Cingolani, nominava il sottoscritto Ing. Vincenzo Agosta, iscritto al n. 644 del registro di anzianità dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa e domiciliato a Modica in Corso S. Teresa n. 57, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 42/2016 Reg. Es. promossa da Creditore Procedente nei confronti dei debitori esecutati, con termine per il deposito entro 30 giorni dall'udienza del 1/06/2017.

In data 29/11/2016 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito nelle mani del Cancelliere.

– OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo l'esame della documentazione in atti, effettuava ricerche documentali all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa per acquisire visure e planimetrie catastali dei beni oggetto di stima, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per l'aggiornamento e la verifica delle formalità gravanti sugli immobili e per prendere visione degli atti di compravendita aventi per oggetto gli stessi, nonché all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa per accertarne la regolarità urbanistica.

In data 30/01/2017, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto effettuava l'accesso agli immobili. Al sopralluogo oltre al sottoscritto CTU erano presenti il custode ed i debitori, che hanno consentito l'accesso ai luoghi. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha preso contezza della consistenza degli immobili oggetto di stima, effettuando riprese fotografiche ed acquisendo le informazioni necessarie allo svolgimento e mandato.

Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto nei successivi paragrafi articolati secondo l'ordine proposto nel mandato.

– IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente consistono in un appartamento per civile abitazione ai piani secondo e sottotetto di uno stabile condominiale con accesso dal civico 353 di C.so Vittorio Veneto e in un vano garage al civico 351 del C.so Vittorio Veneto.

Detti immobili nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

- l'abitazione: Sez. Urb. A - Foglio 268 P.Illa 96 sub. 4 – C.so Vitt. Veneto Piano 2-3 - Cat. A/3
Cl. 1 – Cons. v.c. 5 - R.C. 271,14 €;
- il garage: Sez. Urb. A - Foglio 268 P.Illa 97 sub. 2 – C.so Vitt. Veneto 651 Piano T. - Cat. C/ 6
Cl. 2 – Cons. 15 mq - R.C. 37,18.

Dalle ricerche condotte all'UTE di Ragusa si è verificato che i predetti identificativi sono cambiati, per effetto di una bonifica degli identificativi catastali, come di seguito specificato:

- l'abitazione: Sez. Urb. A - Foglio 277 - P.Illa 5986 - sub. 6 – C.so Vitt. Veneto Piano2-3 - Cat. A/3 - Cl. 1 – Cons. v.c. 5 - Sup. Cat. 95 mq - R.C. 271,14 €;
- il garage: Sez. Urb. A - Foglio 277 - P.Illa 5986 - sub. 2 – C.so Vitt. Veneto 351 Piano T. - Cat. C/ 6 - Cl. 2 – Cons. 18 mq - Sup. Cat. 24 mq - R.C. 44,62.

L'appartamento confina:

- a Sud con proprietà [REDACTED]
- a Est con Via Spadafora;
- a Ovest con la scala condominiale di accesso all'appartamento.

Il garage confina:

- a Sud con il corso Vittorio Veneto;
- a Ovest con la scala condominiale di accesso all'appartamento;
- a Est con la proprietà .

— SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a Ragusa all'angolo fra il Corso Vittorio Veneto e la Via P. L. Spadafora.

Il sito, al centro della zona storica della parte alta della città, è densamente antropizzato e provvisto di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia dell'edificio in cui sono ubicati i beni da stimare è quella prevalente del quartiere, costituita da palazzetti a due/tre elevazioni con botteghe artigiane o locali commerciali al piano terra e alloggi ai piani superiori.

I fabbricati in cui sono compenetrati gli immobili sono di vecchia costruzione e risalgono presumibilmente alla fine del XIX secolo. La struttura portante è costituita da setti in muratura di elevato spessore con orizzontamenti in ferro e laterizio e copertura a tetto. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco cementizio con riporti e modanature in pietra calcarea. La scala condominiale è rivestita con pietra pece.

L'appartamento, che ricade nello stabile con accesso dalla scala condominiale che si diparte dal civico 353 di Corso Vittorio Veneto, prospetta unicamente sulla Via P.L. Spadafora; il garage, che occupa parte del piano terra di un altro fabbricato confinante con quello in cui ricade l'appartamento, è provvisto di accesso carrabile dal civico 351 di Corso Vittorio Veneto.

L'appartamento è internamente articolato in due livelli ai piani secondo e sottotetto dello stabile in cui è compenetrato. In quello inferiore a cui si accede dalla scala condominiale, si trova un'ampia zona a giorno con affaccio su un balcone che aggetta sulla Via P. L. Spadafora, nonché un bagno ed un piccolo ripostiglio; la superficie calpestabile ammonta complessivamente a 46 mq circa al netto di quella del balcone che è di circa 3 mq circa; l'altezza utile è variabile, in quanto su una parte, e precisamente quella in cui è ricavata la zona soggiorno, il bagno ed il ripostiglio insiste il piano soprastante, mentre la restante parte in cui è ricavata la cucina è a doppia altezza essendo superiormente delimitata dal tetto di copertura; nella zona più bassa l'altezza è pari a 2.55 in

quella più alta è variabile fra 3.55 e 4.40 m. Al piano sottotetto, a cui si accede tramite una scala in legno e metallo, si trovano camera da letto, doppio servizio e ripostigli; la superficie calpestabile del piano ammonta complessivamente a 29 mq circa; l'altezza utile a questo livello risulta variabile in funzione della pendenza del tetto di copertura fra un massimo di 3.30 m ed un minimo di 1,60 m.

Tutti i locali al piano sottotetto usufruiscono di illuminazione ed areazione naturale mediante lucernari zenitali che si aprono sulla copertura.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa e generatore alimentato a metano collocato nel balcone. Gli altri impianti a servizio dell'appartamento, idrico, elettrico e fognario sono efficienti seppure non tutti conformi alle vigenti prescrizioni normative.

L'appartamento risulta completo e funzionale in tutte le sue parti con finiture di discreta qualità: nella zona giorno i pavimenti sono in materiale ceramico mentre al piano sottotetto sono in legno; i serramenti esterni al piano secondo sono in alluminio preverniciato e sono provvisti di persiane dello stesso materiale; i lucernai al piano sottotetto sono in legno; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti interne sono internamente rifinite con intonaco cementizio con mano finale a gesso; il tetto di copertura è in legno.

Il garage, che include anche un piccolo servizio igienico nonché un soppalco in ferro e laterizio inaccessibile di circa 6 mq, ha una superficie utile complessiva di circa 18 mq ed altezza di 3.70 m.

Il garage, che è provvisto di impianto idrico, elettrico e fognario, è pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco con mano finale a tonachina; l'apertura carrabile di ingresso è provvista di un serramento interno in alluminio anodizzato nonché di una serranda esterna avvolgibile in metallo.

Le condizioni generali di manutenzione degli immobili possono nel complesso definirsi discrete.

Si precisa altresì che essendo l'appartamento ubicato al secondo piano di uno stabile provvisto di ascensore, lo stesso risulta inaccessibile da parte di soggetti con ridotte capacità motorie e che non è inoltre adattabile per le caratteristiche strutturali della scala condominiale.

– **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Gli immobili sono correttamente intestati ai debitori esecutati, proprietari ciascuno per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e, all'atto del sopralluogo, erano occupati dagli stessi.

– **FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sulla base di quanto dichiarato dai proprietari all'atto del sopralluogo gli immobili usufruiscono di alcune dotazioni condominiali e precisamente della scala comune, della relativa illuminazione, della riserva idrica e del relativo impianto di sollevamento.

Nel vigente PRG del Comune di Ragusa gli immobili, che ricadono all'interno della perimetrazione del centro storico, sono classificati fra gli *"Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940"* e soggetti a vincolo di *"Centro città"*.

– **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite sono emerse a carico degli immobili in oggetto le seguenti formalità:

- Iscrizione del 15/06/2011 - Registro particolare n. 2197 - Registro Generale n. 10664: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/06/2011 del Notaio Falco Giovanna rep. 29724/10901 a favore del creditore procedente.
- Trascrizione dell'11/02/2016 - Registro particolare n. 1034 - Registro Generale n. 1600: atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa n. 406/2016 del 28/01/2016 a favore del creditore procedente.

– **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

Gli immobili oggetto della presente sono stati costruiti in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche condotte presso l'U.T.C. di Ragusa è stato verificato che sugli stessi non esiste alcun fascicolo.

Al fine di verificare conformità urbanistica degli immobili il sottoscritto ha condotto ulteriori ricerche all'U.T.E. ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, accertando quanto di seguito specificato.

La consistenza dell'appartamento risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale attualmente in atti la cui presentazione risale al 2006; nel garage è stata riscontrata la presenza di un piccolo soppalco non riportato nella relativa planimetria in quanto trattasi di un ambiente inaccessibile probabilmente in origine destinato alla collocazione del serbatoio idrico.

Tuttavia dalle ricerche condotte all'U.T.E. è emerso che l'appartamento oggi censito al Foglio 277 - Sez. A - P.IIa 5986 - sub. 6 proviene, a seguito di una bonifica degli identificativi catastali dalla P.IIa 96 Sub. 4 del Foglio 268. Quest'ultima proviene a sua volta dalla P.IIa 97 sub. 4 la quale, fino alla sua soppressione avvenuta a seguito di una variazione del 10/01/2006 prot. n. 2167, aveva consistenza di 2,5 vani a fronte dei cinque attuali.

Al fine di verificare se tale variazione derivasse dall'esecuzione di opere per le quali sarebbe stato richiesto il rilascio di titolo abilitativo, il sottoscritto ha acquisito copia della planimetria allegata all'originaria identificazione catastale dell'immobile (quella del Foglio 268 P.IIa 97 sub. 4). Dal confronto fra la consistenza dell'immobile di cui alla suddetta planimetria e quella attuale si evince che il piano sottotetto è oggi ampliato rispetto all'originaria consistenza, non potendosi tuttavia concludere se tale incremento è avvenuto attraverso l'ampliamento del relativo solaio di piano ovvero mediante il recupero di spazi al piano sottotetto preesistenti ma originariamente inaccessibili. Né è possibile trarre conclusioni sull'epoca di esecuzione di tale modifica in considerazione del fatto che l'originaria planimetria risale al 1940.

Il sottoscritto ha altresì preso visione dei vari rogiti che, nel corso degli anni hanno avuto per oggetto l'appartamento, ed in particolare:

- quello del 9/4/2008 rogato dal Notaio Falco Giovanna rep. 25909/8758 in forza del quale i debitori esecutati acquistarono l'appartamento da XXXXXXXXXX;
- quello del 23/2/2006 rogato dal Notaio Parrino Nunziata rep. 3618/2474 in forza del quale XXXXXXXXXXXX acquistò l'appartamento da XXXXXXXXXX;
- quello del 2/10/1997 rogato dal Notaio Demostene Giovanni rep. 103459 in forza del quale XXXXXXXXXX acquistò l'appartamento da XXXXXXXXXX.

Tuttavia le descrizioni dell'appartamento contenute nei predetti atti non consentono di evincere la consistenza dell'appartamento all'epoca del relativo trasferimento potendosi tuttavia concludere che l'appartamento coincideva con i locali a piano secondo mentre quelli al piano sottotetto, per quanto accessori e pertinenziali all'abitazione, non erano originariamente adibiti ad uso abitativo. Sulla base dell'attuale normativa è tuttavia possibile il recupero abitativo dei locali al piano sottotetto in forza dell'art. 5 c. 1 lett. d della L.R. n. 16/2016.

La spesa per il rilascio del relativo titolo abilitativo, comprensiva di oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, del versamento commisurato al valore dei locali recuperati e delle competenze tecniche può essere complessivamente stimata in 6.000 €.

Gli immobili sono sprovvisti di certificati di abitabilità/agibilità.

A riguardo si precisa che il regolamento edilizio del Comune di Ragusa prescrive che *“l'altezza utile minima dei vani abitabili deve essere di 2.70 m mentre quella dei servizi e dei disimpegni può essere di 2.40 m, [...] altezze inferiori sono ammesse solo negli edifici classificati A dal PRG, [...] i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di 2.70 e l'altezza minima è di 2.20”*. Sulla base di tali prescrizioni si può concludere che mentre per il locali a piano secondo l'altezza di 2.55 m della zona sottostante i locali sottotetto non costituirebbe motivo ostativo al rilascio del certificato di abitabilità in considerazione dell'ubicazione degli immobili all'interno del perimetro del centro storico, la stessa considerazione non può estendersi anche per la parte del piano sottotetto in cui l'altezza è inferiore a 2.20 m, in quanto il

regolamento edilizio non prevede esplicitamente tale deroga. Tuttavia l'art. 5 c. 2 della L.R. n. 16/2016 stabilisce che *"il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 m calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1.50 m per la superficie relativa"* e sulla base di tale indicazione normativa l'intero sottotetto può essere recuperato ad uso abitativo.

– **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'attestazione di prestazione energetica dell'appartamento viene allegata in calce alla presente.

– **ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Per quanto attiene la stima dei beni in oggetto, in considerazione di quanto sopra specificato circa l'attuale destinazione dei locali dell'appartamento al piano sottotetto, si è proceduto nel modo seguente: è stato prima determinato il valore commerciale dell'appartamento assumendo anche i locali a sottotetto a destinazione abitativa; successivamente è stato ridotto il suddetto valore del costo sopra indicato per il recupero abitativo del sottotetto.

Ai fini della determinazione del valore commerciale si è fatto riferimento ai prezzi indicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), opportunamente modificati sulla base delle peculiarità dei beni oggetto di stima.

Si è pertanto determinato:

- *la superficie commerciale degli immobili;*
- *il valore di riferimento;*
- *il coefficiente correttivo per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.*

La misura della consistenza dell'immobile per la determinazione della superficie commerciale è stata effettuata sulla base dei coefficienti di differenziazione fornite dalla Norma UNI 10750 e dai parametri dettati dal documento redatto dall'Agenzia del Territorio ovvero *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*.

Il computo della superficie commerciale è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



Per il computo delle superfici accessorie sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- 30% dei balconi e terrazze scoperti.

Sulla base di tale criterio la superficie commerciale dell'appartamento e del garage sono:

$$S_a=95 \text{ mq}$$

$$S_g=27 \text{ mq}$$

Di seguito si riporta il report dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le compravendite nella zona in cui sorgono gli immobili oggetto di valutazione:

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
 Comune: RAGUSA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	1000	I	2,6	3,5	I
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	950	I	2,4	2,6	I
Abitazione	NORMALE	370	550	I	1,8	2,7	I
Box	NORMALE	400	600	L	2	0	L

- 1. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- 2. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- 3. Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- 4. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- 5. Per le tipologie Box, Predisposti ed Abitazioni non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo Stato conservativo.
- 6. Per le tipologie Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.



Si assume pertanto per l'appartamento il valore di riferimento:

$$V_{rif}^a=1000 \text{ €/mq}$$

Mentre per il garage si assume:



$$V_{rif}^g = 600 \text{ €/mq}$$

I predetti valori di riferimento verranno ulteriormente corretti in considerazione delle caratteristiche peculiari degli immobili.

In particolare per l'appartamento viene applicata una riduzione del 15 % per tenere conto del fatto che l'appartamento si trova al secondo piano di uno stabile sprovvisto di ascensore, dell'altezza ridotta di alcuni locali nonché delle limitazioni di veduta dei locali al piano sottotetto.

Pertanto il valore di riferimento corretto è:

$$V_{rif}^a = 850 \text{ €/mq}$$

Per il garage, considerando che lo stesso ha caratteristiche sostanzialmente in linea con quelli di riferimento si conferma il valore sopra indicato.

Sulla base dei sopra specificati parametri si ottiene:

$$V = 850 \text{ €/mq} * 95 \text{ mq} + 600 \text{ €/mq} * 27 = 96.950 \text{ €}$$

Abbattendo forfettariamente il predetto valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati si ottiene:

$$V_r = € 96.950 * 85\% = 82.400 \text{ €}$$

Detraendo da tale valore il costo occorrente per il recupero abitativo del sottotetto si ottiene un valore finale di 76.400 €:

$$V_f = € (82.400 - 6.000) = 76.400 \text{ €}$$

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Allegato 1: Estratto di mappa
2. Allegato 2: Planimetria catastale dell'appartamento
3. Allegato 3: Planimetria catastale del garage
4. Allegato 4: Visura catastale dell'appartamento
5. Allegato 5: Visura catastale del garage
6. Allegato 6: Visure ipotecarie.

7. Allegato 7: Documentazione fotografica.

Si trasmette inoltre:

A. Attestato di prestazione energetica dell'appartamento.

B. Copia della presente relazione senza nominativi per la pubblicazione su internet.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.



Il C.T.U.
(Dott. Ing. Vincenzo Agosta)

