

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA



**ASTE** G.I. DOTT. DI CATALDO CARLO  
GIUDIZIARIE.it

**Es. R.G. N. 54/2012 + 448/15 + 350/16**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PARTI IN CAUSA



RICORRENTE

DEBITORI



## PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giuseppe Iannizzotto, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe, con ordinanza di conferimento incarico del 18/05/2018 e successiva accettazione dell'incarico avvenuto tramite PEC in data 04/06/2018.

L'Ill.mo Giudice dott. Di Cataldo Carlo nell'incarico di conferimento dispone che vengano effettuati gli accertamenti per l'esecuzione immobiliare r.g. 54/2012 e che il sottoscritto esponga i risultati della sua indagine consistente nella redazione di una relazione peritale su tutti i beni pignorati non periziati nella relazione del 11/09/2014 a firma del precedente esperto estimatore Mauro Cilia, a cui è stato revocato l'incarico; con successiva comunicazione del 16/07/2018 il sottoscritto è stato incaricato a determinare l'indennità mensile di occupazione degli immobili oggetto di stima.

La procedura esecutiva R.G. 54/12 è stata unificata ai ruoli 448/2015 e 350/2016.

## ESAME DEL FASCICOLO

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il sottoscritto ha esaminato gli atti e i documenti di causa. La procedura iniziata nel 2012 si è protratta fino alla data odierna ed unificata con le anzidette altre due procedure e che i numerosi eventi hanno portato nella determinazione, tramite Ufficiale Giudiziario, di disporre al pignoramento immobiliare dei seguenti beni:

- Locale commerciale sito in Monterosso Almo, piazza San Giovanni n. 47;
- Casa di abitazione in sita in MonterossoAlmo, via Principe di Piemonte n. 1; (allegato A).

## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire le risposte ai quesiti posti dal giudice, previa approfondita valutazione degli atti di causa, le operazioni di



accertamento hanno avuto luogo mediante sopralluogo e rilievi sui luoghi in oggetto, effettuati alla presenza del sig.  nato il . I legali delle parti in causa sono stati avvisati tramite PEC in data 06/06/2018 mentre gli esecutati sono stati convocati preventivamente a mezzo raccomandata A/R in data 06/06/2018 per avvisare il primo accesso sui luoghi che si sarebbe effettuato il giorno 15/06/2018 (allegato B). Il sottoscritto fa presente che l'avviso recapitato al sig.  è tornato indietro al mittente per compiuta giacenza e che l'esecutata indicata nell'Atto di Precetto redatto dall'avv. Francesco Caldarella del 14/11/2016, è deceduta.

Le operazioni peritali sono state caratterizzate da rilievi metrici, opportuna raccolta fotografica, trascrizione su separati fogli di note ritenute utili ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto e redazione del verbale delle operazioni peritali (allegato C).

## RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI

CESPITE N. 1:

L'immobile di proprietà, per 7/8 del sig.  nato a  mo il  e per 1/8 della sig.ra  nata a Scicli il , è censito al Catasto Fabbricati del comune di Monterosso Almo al foglio di mappa 15 particella 878 sub. 14 cat. C1 di classe 4 con superficie catastale di mq 151 e consistenza mq 113, si trova in Piazza San Giovanni n. 47 da cui vi si accede, confina ai lati con la particella 873 di proprietà Carnibella, con la particella 877 di proprietà  e particella 875 proprietà  per due sub ed anche con l'esecutato  per quanto riguarda il sub 6 (cespite 2 di seguito descritto).

L'immobile è un locale commerciale gestito da uno degli esecutati, ovvero   anzidetto, dove vi esercita l'attività di ristoratore e pizzaiolo; si trova nel centro storico della città di Monterosso Almo e risulta di facile accesso. Esso è disposto su un livello al piano rialzato rispetto alla pubblica piazza da cui vi si accede dopo aver



percorso una scalinata di 6 gradini che immette ad una veranda esterna. Si tratta di edificio la cui realizzazione risale alla fine del 1800, infatti trattasi di un ex palazzo \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, la cui struttura portante in muratura e tamponatura con pietra calcarea di cui il locale, oggetto di perizia, non è altro che l'antico magazzino che ai tempi era a servizio del palazzo.

Dalla veranda utilizzata per la sistemazione dei tavoli di ristorazione a servizio dei clienti, tramite porta di ingresso principale in legno e vetrata ci si immette direttamente in un ambiente della superficie utile di mq 36 adibito a sala ristorazione con la disposizione dei tavoli apparecchiati da qui, sul lato sinistro, ci si immette nei locali igienici e nei locali cucina e deposito. L'attività commerciale è provvista di autorizzazione sanitaria rilasciata dall'ASP di Ragusa in data 25/08/2015 con allegata planimetria dell'immobile che coincide esattamente con lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo. La struttura risulta in ottimo stato conservativo ma le rifiniture non sono di ottima fattura né di pregio; per quanto riguarda la sala ristorazione si ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica di seconda scelta, muri intonacati ed imbiancati con pittura lavabile, mentre le pareti dei servizi igienici e locali cucina sono rivestiti con piastrelle fino all'altezza di 2 metri, come previsto dalla normativa vigente. La tramezzatura interna appare quella originaria risalente alla realizzazione dell'immobile, per le tramezzature di servizi e ripostiglio si è ricorso al cartongesso. Il soffitto a volta riporta lo stile dei magazzini degli antichi palazzi nobiliari. Dalla cucina ci si immette in un cortile che a sua volta si affaccia alla via Principe di Piemonte civico n. 1 (ingresso del cespite n. 2). In detto cortile sono ubicati 2 ripostigli riportati in planimetria, utilizzati come locali contatori Enel e contatori volumetrici per l'erogazione dell'acqua pubblica a servizio di tutto il condominio (locale commerciale ed abitazioni private in esso ubicate) e da questo cortile si accede pure alla casa per civile abitazione oggetto di perizia descritta al paragrafo successivo. La struttura è per lo meno illuminata da luce artificiale e, causa sia la disposizione interna sia la natura delle strutture, la luce diretta è garantita solo dalle aperture dell'ingresso principale per quanto riguarda la sala ristorazione, da una finestra per i locali igienici, mentre per i



locali cucina dalla porta e da una finestra a due ante con struttura di telaio in alluminio e vetro singolo, che si affacciano nel cortile di via Principe di Piemonte; non è dotato di alcun impianto di riscaldamento mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico.

L'intero immobile nel suo complesso risulta calpestabile per una superficie netta di mq 113 ed ha una superficie commerciale di mq 184. Alla presente sono allegate delle foto illustrative (allegato D).

CESPITE N. 2;

L'immobile di proprietà, per 7/8 del sig. Angelica Paolo nato a Monterosso Almo il 22/01/1946 e per 1/8 della sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] censito al Catasto Fabbricati del comune di Monterosso Almo al foglio di mappa 15 particella 875 sub. 6 cat. A4 di classe 3, privo di superficie e consistenza non riportate nella visura in quanto è mancante di planimetria catastale.

Confina ai lati con la particella 873 di proprietà Carnibella, con la particella 872 di proprietà Scollo, con la particella 877 di proprietà Meli, particella 878 con vari sub di proprietà [redacted] e l'esecutato [redacted] per il sub 14 (cespite 1 precedentemente descritto), con la particella 876 di proprietà [redacted].

L'immobile è una casa per civile abitazione utilizzata dagli esecutati [redacted] [redacted] ed [redacted] suddetti, dove vi alloggiano durante le pause dell'attività ristorativa e/o sporadicamente per riposo. Si trova nel centro storico della città di Monterosso Almo e risulta di facile accesso e fa parte del complesso immobiliare del cespite n. 1 infatti vi si accede tramite il cortile sopra descritto ma con ingresso principale da via Principe di Piemonte n. 1. Esso è disposto su un livello al piano primo da cui vi si accede dopo aver percorso una rampa di scale. Si tratta di struttura portante in muratura e tamponatura con pietra calcarea mentre la tramezzatura è stata realizzata con forati. Dalla rampa delle scale si accede, tramite un portone in alluminio e vetrata, ad un ingresso che funge da disimpegno per accedere alle stanze. Infatti sia a destra che a sinistra dell'ingresso vi sono due camere da letto della superficie rispettivamente



di mq 9,90 e mq 9,60; entrambe tinteggiate con colori pastello, pavimentate con piastrelle di ceramica di seconda scelta. La luce diretta è garantita tramite finestre a due ante con struttura di telaio in alluminio e vetro singolo, che si affacciano nel cortile. Tra le due camere da letto vi è un bagno dotato di tutti i pezzi sanitari necessari, piastrellato fino all'altezza di 2 metri e privo di luce diretta. Gli ambienti sono riscaldati/raffrescati tramite condizionatore e per l'acqua calda sanitaria si utilizza uno scaldabagno elettrico. Nel suo insieme l'edificio è in buono stato conservativo dal punto di vista strutturale ma esternamente appare con intonaco vetusto ed usurato dal tempo, nella facciata nord si denota una maggiore usura evidenziando l'intonaco scrostato in diversi punti e soprattutto il davanzale della finestra sgretolato, le finiture non sono di notevole pregio e gli impianti sono di scarsa fattura; la copertura a solaio con sovrastante tetto ricoperto da tegole stile coppo siciliano.

L'intero immobile nel suo complesso risulta calpestabile per una superficie netta di mq 26,50 ed ha una superficie commerciale di mq 36. Alla presente sono allegate delle foto illustrative (allegato D).

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

I dati catastali riportati nell'Atto di Precetto del 16/05/2016, a firma dell'avv. Antonio Giannone, riportano che l'immobile foglio 15 particella 878 (cespite n. 1) era indicato al sub 10 ma in realtà detto immobile è riportato al sub 14 già dalla variazione della destinazione del 26/07/2011. Per quanto riguarda la planimetria catastale depositata presso il competente ufficio risulta conforme alla realtà mentre nel foglio di mappa ho riscontrato la mancanza di campitura (ovvero la non colorazione della sagoma del fabbricato). L'immobile riportato al foglio 15 particella 875 sub 6 (cespite n. 2) è privo di planimetria catastale, è pure mancante del numero di particella non riportato in mappa il che non è possibile richiederlo perché non viene ritrovata in cartografia (allegato D). La difformità della mappa cartacea relativa alla particella 878, non invalidante ai fini della vendita, è da segnalare allo sportello URP per confrontarlo con



le mappe catastali vecchie e verificare se è un errore di inserimento commesso dai tecnici del Catasto oppure è mancante di Tipo Mappale quindi, in quest'ultimo caso, dovrà essere redatto prevedendo un costo di € 500,00. Le difformità per il cespite 2 dovranno essere regolarizzate prima della vendita dell'immobile presentando una segnalazione allo sportello URP al fine di fare inserire i numeri di particella in cartografia e presentando una pratica di DOCFA di variazione per allegare planimetria mancante, che prevedono un costo di € 300,00.

Gli immobili risultano ubicati nel centro storico di Monterosso Almo, precisamente nella piazza del comune montano, il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti per verificarne la regolarità edilizia, pertanto considerando che trattasi di un complesso di edificio realizzato in data antecedente al 01/08/1942 è a regola con le norme urbanistiche invece per quanto riguarda le successive modifiche effettuate nella struttura si rifà ad una Autorizzazione Edilizia del 20/06/1991 n. 33 diretta ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna.

Per ogni immobile in oggetto il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato E), da cui è scaturito che:

- Cespite n. 1 si tratta di un edificio con classe energetica G ed un Epgl pari a 601,66 Kwh/mq annuo. Detto attestato ha validità fino al 27/08/2028 in quanto è privo di impianto di riscaldamento;
- Cespite n. 2 si tratta di un edificio con classe energetica G ed un Epgl pari a 623,23 Kwh/mq annuo. Detto attestato ha validità fino al 27/08/2028 in quanto è privo di impianto di riscaldamento.



## STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale mercato di compravendita immobiliare nella provincia di Ragusa e nello specifico nel comune di Monterosso Almo e per i fabbricati che presentano caratteristiche simili al fabbricato preso in esame;

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile stesso e della sua ubicazione; Prendendo in considerazione il costo di costruzione, le finiture, nonché il prezzo di vendita attuato nella zona ove risulta il fabbricato;

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monterosso Almo, stabilisce che nel centro storico, i locali commerciali allo stato conservativo normale abbiano un valore di mercato che oscilla fra € 650,00/€ 900,00 per mq di superficie mentre le abitazioni di tipo economico allo stato conservativo normale, oscilla fra € 330,00/€ 490,00 per mq di superficie.

Si è tenuto conto che il mercato immobiliare attuale è in notevole crisi e considerato che detti immobili non hanno né le rifiniture né gli impianti che possano posizionarli ad una categoria di valore più alto, ma si considera la loro ubicazione nella piazza del paese all'interno di un edificio storico

Il sottoscritto tutto ciò premesso attribuisce il seguente **valore commerciale**:

a) Cespite n. 1

mq 184 x €/mq 1050 = € 193.200,00 (valore commerciale lordo)

abbattimento forfettario nella misura del 15% su € 193.200,00 = € 28.980,00

€ 193.200,00 - € 28.980,00 = € 164.220,00

€ 164.220,00 - € 500,00 (probabile presentazione PREGEO) = € 163.720,00

b) Cespite n. 2

mq 36 x €/mq 530 = € 19.080,00 (valore commerciale lordo)

abbattimento forfettario nella misura del 15% su € 19.080,00 = € 2.862,00

€ 19.080,00 - € 2.862,00 = € 16.218,00



€ 16.218,00 – € 300,00 (presentazione DOCFA) = € 15.918,00

Determinazione dell'indennità mensile di occupazione degli immobili:

Considerando altresì, che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monterosso Almo, stabilisce che nel centro storico, i locali commerciali allo stato conservativo normale abbiano un valore di locazione che oscilla fra € 3,10 / € 4,50 per mq di superficie mentre le abitazioni di tipo economico allo stato conservativo normale, oscilla fra € 1,50 / € 2,10 per mq di superficie.

Considerato che detti immobili non hanno né le rifiniture né gli impianti che possano posizionarli ad una categoria di valore più alto, ma tenendo conto della loro ubicazione nella piazza del paese ed all'interno di un palazzo storico.

Per il cespite n. 2, oltre alle suddette considerazioni, faccio rilevare che l'immobile è privo di cucina, infatti ha solo due camere da letto, ed è privo di impianto di riscaldamento, oltre alla vetustà delle facciate principale descritte nei paragrafi precedenti.

Il sottoscritto tutto ciò premesso attribuisce il seguente **valore di locazione**:

a) Cespite n. 1

mq 113 x €/mq 4 = € 452,00 (canone mensile di locazione)

b) Cespite n. 2

mq 26,5 x €/mq 1,51 = € 40,00 (canone mensile di locazione)

## **CONCLUSIONE**

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver completato ogni operazione utile al fine di portare a termine l'incarico assegnatogli e stabilisce che il valore commerciale netto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare r.g. 492/2016 è pari ad € 179.638,00 che si arrotonda ad € 179.600,00 (diconsi euro centosettantanovemilaseicento/00).

Tanto si riferisce in adempimento all'incarico conferitomi.



Chiaromonte Gulfi, li 06/08/2018

Il C.T.U.  
Geom. Giuseppe Iannizzotto



ALLEGATI:

- Visure catastali, planimetrie degli immobili, foglio di mappa (allegato A);
- Raccomandate e P.E.C. di convocazione (allegato B);
- Verbale di accesso sui luoghi (allegato C);
- Documentazione fotografica (allegato D);
- A.P.E. (allegato E)

