



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Immobiliare



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2023



Perizia Immobiliare del C.T.U.



CREDITORE PROCEDENTE:

"OMISSIS"

(dati e indirizzi nell' apposito "allegato 0")



DEBITORE ESECUTATO:

"OMISSIS"

(dati e indirizzi nell' apposito "allegato 0")



Esperto incaricato

geom. Casiraro Alessandro

C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)

Tel: 0932/713445 --- 335/8213680

pec: alessandro.casiraro@geopec.it



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **geom. CASIRARO Alessandro** (c.f.: CSR LSN 84S09 H163N), nato a Ragusa il 09/11/1984 e residente a Modica nel vico Cerruto n. 23, libero professionista con studio in Modica nel C.so Mazzini n. 140, iscritto all' albo del Collegio dei Geometri della provincia di Ragusa al n. 1551, nonchè all' albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa,

AVENDO RICEVUTO

in data 16/06/2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio**, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa **dr. DI CATALDO Carlo**, relativamente all'**esecuzione immobiliare R.G. n. 14/2023**, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati nell'atto di pignoramento,

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina, tenendo conto delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, e ad espletare nel presente elaborato peritale quanto richiestomi dall'ill.mo G.E.

DATI GENERALI E CATASTALI DEI BENI IN STIMA

Gli immobili citati nell'atto pignoramento e pertanto oggetto della presente stima sono svariati, sia per entità e sia per tipologia, tutti ubicati nel comune di Ragusa, come da tabella di riepilogo sottostante.

tipo/comune	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PIANO, VANI/SUPERFICI E NOTE
Fabb./Ragusa LOTTO 1	1/2 (A) 1/2 (B)	Via Umberto Maddalena, 35	A/277	6930	1	abitazione ultrapopolare	PIANO TERRA CATEGORIA A5 (classe 2°) VANI 1,5
Fabb./Ragusa LOTTO 1	1/2 (A) 1/2 (B)	Via Umberto Maddalena, 33	A/277	6930	2	abitazione ultrapopolare	PIANO PRIMO E SECONDO CATEGORIA A5 (classe 2°) VANI 3

tipo/comune	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PIANO, VANI/SUPERFICI E NOTE
Fabb./Ragusa LOTTO 2	1/1 (A)* 1/1 (C)*	Via Tenente G Schembari, 10	A/278	708	1	abitazione popolare	PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CATEGORIA A4 (classe 1°) VANI 4,5

* debitore esecutato **C usufrutto** (quota 1/1), altro figlio (no esecutato) **nuda proprietà** (quota 1/1)

COSTITUZIONE LOTTI

Tenendo conto della varietà e molteplicità dei beni sopra generalizzati, differenti per ubicazione, entità, caratteristiche e destinazione d'uso, lo scrivente ritiene appropriato ed inevitabile distinguerli in lotti, in quanto immobili di gran lunga più appetibili se alienati "separatamente" (eccetto le pertinenze, i terreni

e/o fabbricati funzionalmente correlati), tra l'altro cespiti di ditte diverse tra loro, nella fattispecie si consiglia la formazione di **quattro lotti** (come da indicazione nella tabella sopra).

- **LOTTO 1** [RAGUSA via Colonnello Umberto Maddalena n. 33 e 35] - fabbricato ad uso abitativo, a più elevazioni, allo stato non abitabile, per via delle molteplici incompletezze/ammaloramenti, versa in un cattivo stato conservativo e manutentivo.



- **LOTTO 2** [RAGUSA via Tenente Giuseppe Schembari n. 10] - fabbricato ad uso abitativo a più elevazioni, allo stato abitabile (ed abitato), in discreto stato conservativo e manutentivo.





.....OMISSIS.....

Si omette la parte relativa ad altri lotti che non sono stati posti in vendita



PREMESSE E GENERALITA' SUI RILIEVI

Come trascritto nei relativi verbali di sopralluogo, tali immobili sono stati rilevati in due differenti accessi, nei quali lo scrivente CTU, con l'ausilio del suo collaboratore di fiducia (xxxxxxxxxxxxxxxx), si recava sui luoghi e provvedeva ad assumere minuziosamente tutti i dati e le imprescindibili informazioni per adempiere nella maniera più dettagliata e precisa possibile all'incarico di stima immobiliare conferitogli.

Nel primo sopralluogo non è stato possibile accedere internamente agli immobili pignorati, per via dell'assenza degli esecutati, ma si è comunque provveduto ad individuarli e visionarli esternamente, mentre nel secondo ed ultimo sopralluogo venivano effettuate tutte le dettagliate verifiche e le necessarie misurazioni, anche all'interno dei cespiti, con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e misuratore laser, successivamente sviluppate in studio e confrontate con la documentazione catastale / urbanistica attinente, nonché quella presente nel fascicolo procedurale.

Documentazione grafica (per lo più catastale) che, sebbene parecchio datata, rispecchia in larga parte quanto riscontrato sui luoghi nei vari immobili, i quali vantavano giusta rappresentazione grafica nelle pertinenti schede catastali (allegate alla presente).

Contestualmente alle suddette operazioni peritali sono state effettuate anche molteplici fotografie ai cespiti, distinte per lotto e raccolte in una apposita cartella (allegata e parte integrante della presente).

Sui luoghi, oltre al custode giudiziario avv. Calvanese Umberto, erano presenti i debitori esecutati (C-D-E), rispettivi proprietari dei beni in stima, eccetto i principali debitore esecutati (A e B) che si sono resi letteralmente irreperibili.

A conferma di ciò, nell'immobile del lotto A (via colonnello Umberto Maddalena n. 33 e 35) la cui proprietà è degli esecutati A e B, lo scrivente, il suo collega e il custode sono stati accompagnati

gentilmente e senza ostruzione alcuna dai debitori esecutati (C-D-E), permettendo a questi di effettuare tutte le operazioni di rito ed acquisire i dati e le informazioni sugli immobili in esame, di seguito riepilogate

REGIME PATRIMONIALE E QUOTE DI PROPRIETA' DEI BENI

A seguito di attente verifiche effettuate circa la titolarità e relative quote di possesso dei molteplici beni in stima si desume che questi risultano intestati ai vari debitori esecutati, con diverse quote di proprietà e/o diritti reali, in virtù dei titoli descritti nel paragrafo seguente, come evincibile dalle visure catastali allegate

Nello specifico, i cespiti oggetto della presente sono così intestati:

[LOTTO 1] Le due unità immobiliari che costituiscono il compendio di via colonnello Umberto Maddalena 33 e 35 risultano intestate all'esecutato A e all'esecutato B, per la quota di 1/2 ciascuno;

[LOTTO 2] La civile abitazione di via tenente Giuseppe Schembari 10 risulta intestata all'esecutato C, che ne vanta diritto usufrutto (quota 1/1), mentre detiene "nuda proprietà" (quota 1/1) XXXX (soggetto non esecutato);

[LOTTO 3] OMISSIS – Lotto non oggetto di vendita

[LOTTO 4] OMISSIS – Lotto non oggetto di vendita .

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (VENTENNIO)

Relativamente alla continuità delle trascrizioni e alla provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento, distinguendoli per lotti (come sopra) si riferisce quanto segue.

[LOTTO 1]

Il fabbricato di via colonnello Umberto Maddalena pervenne agli esecutati A e B ciascuno per quota 1/2 piena proprietà (precedentemente identificato alla Sezione A Foglio 265 Particella 713 Sub. 1 e Sub. 2) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXX da Ragusa (RG) in data 2/10/2003 n. rep.122025/17273 e trascritto il 4/10/2003 ai n.ri 15591/12097 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile che a suo volta pervenne ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per quota 2/9 piena proprietà in virtù di atto causa morte – certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Ragusa in data 25/5/2000 n.486/381 e trascritto il 24/9/2001 ai n.ri 15386/12768 in morte di XXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In data 22/06/2023 è stata trascritta ai nn. 7557/10168 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (effettuate dal creditore procedente, dietro diligente richiesta del custode giudiziario, al fine di ricostituire la continuità delle trascrizioni).

Per venne ai signori XX ciascuno per quota 1/6 Piena Proprietà ed alla signora XXXXXXXXX nata a Caltagirone (CT) il XXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/9 piena proprietà in virtù di atto causa morte – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Ragusa del 13/2/1992 n. 5/372 e trascritto il 25/3/1993 ai n.ri 3957/3222 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In data 22/06/2023 è stata trascritta ai nn. 7558/10169 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXX (effettuate dal creditore procedente, dietro diligente richiesta del custode giudiziario, al fine di ricostituire la continuità delle trascrizioni).

Per venne ai signori XXXXXXXXX ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXX di Ragusa, in data 10/12/1963 rep. N. 14439 e trascritto il 27/12/1963 n.ro 26301 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. -

[LOTTO 2]

Il fabbricato di via Tenente Giuseppe Schembari pervenne all'esecutata C per quota 1/1 piena proprietà (precedentemente identificato alla Sezione A Foglio 267 Particella 1155 Sub.3) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXXX da Ragusa (RG) in data 5/12/2006 n. rep. 24015/7813 e trascritto il 4/1/2007 ai n.ri 295/142, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Successivamente, con atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da Ragusa (RG) in data 29/5/2008 n. rep.26038/8834 e trascritto il 3/6/2008 ai n.ri 11341/7140 l'esecutata C vende la nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante al Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Immobile che a sua volta pervenne alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXX da Ragusa del 26/1/2006 n. rep. 33200/5987 e trascritto il 27/1/2006 ai n.ri 2291/1306 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

Pervenne alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Foglio 267 Particella 1155 Sub. 1 e Sub. 2) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXXXX da Ragusa, in data 16/12/1996 rep. N.135300 e trascritto il 9/1/1997 n.ri 311/287 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

[LOTTO 3 e LOTTO 4]

...OMISSISS.....

Lotti non oggetto di vendita

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto si desume dall'elenco formalità ipotecarie (allegate) effettuato dallo scrivente circa i cespiti oggetto di procedura esecutiva, si fa presente che alla data del 20.02.2023 riscontriamo quanto segue.

[LOTTO 1]

1. TRASCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 2044 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI Repertorio 5353 del 21/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 4640 Registro Generale 6424 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 19/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[LOTTO 2]

1. TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 4640 Registro Generale 6424 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 46 del 19/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[LOTTO 3]

..... ...OMISSISS.....

Lotto non oggetto di vendita

[LOTTO 4]

...OMISSISS.....

Lotto non oggetto di vendita

LOTTO 1 [RAGUSA via colonnello Umberto Maddalena, 33 e 35]
CIVILE ABITAZIONE

In questo capitolo illustreremo l'edificio intestato ai "principali esecutati", ossia quello per cui gli esecutati A e B avevano contratto mutuo fondiario, le cui rate non sono state pagate e di conseguenza ciò ha dato origine alle procedure esecutive sopra specificate.

GENERALITA' E ACCESSIBILITA'

Immobile che si sviluppa su **tre livelli fuori terra**, precisamente da un piano terra, primo e secondo collegati internamente da una scala in muratura riportata, posizionata sul lato ad est dell'immobile e che si diparte dal portoncino d'ingresso al civico 33, ma che è anche accessibile dall'adiacente vano soggiorno (d'ingresso) del civico 35, e giunge sino al piano terzo ed ultimo.

L'edificio è stato costruito in aderenza ad altri fabbricati su 3 lati, quindi vanta una sola facciata "libera", ossia quella prospiciente la strada di via colonnello Umberto Maddalena, in cui vi sono i due accessi (al civico 33 e 35).

Come già accennato nei paragrafi di premessa, trattasi di un fabbricato di antica fattura (verosimilmente primi anni 40), che a prima vista palesa gravi carenze e/o incompletezze, nonché apparenti problematiche dal punto di vista statico e al tetto di copertura.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, quindi con ampie murature perimetrali in pietrame locale (in alcuni punti dallo spessore finito di 65 cm), orizzontamenti costituiti da putrelle in ferro e tavelloni (tipici dell'epoca) e tetto di copertura con orditura lignea (travi uso fiume e tavolato), con sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano, in mediocre stato conservativo-manutentivo, così come le parti murarie e gli orizzontamenti anzidetti, nonché gli infissi, gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario) e la qualsivoglia opera di rifinitura, come meglio descritto nel seguente paragrafo.

DETTAGLI E CONSISTENZA

Al piano terrano, oltre al piccolissimo vano d'ingresso e scala d'accesso ai piani superiori (civico 33), l'immobile (civico 35) consta di un ampio vano cucina-soggiorno, un vano sgombero (sottoscala), un disimpegno, una cameretta, un bagno e un piccolo ripostiglio.

Destinazione d'uso dei suddetti vani presumibile soltanto dalle predisposizioni degli impianti, dalle rifiniture e/o dalle piastrellature alle pareti, perché come già accennato l'**abitazione è inabitabile**, nella fattispecie priva di sanitari (bagno), piano cottura (cucina), quadro elettrico, prese di corrente e corpi illuminanti (in tutti gli ambienti), nonché porte interne ed altri elementi di completamento letteralmente divelti, il che lascia presagire che l'immobile, per lo meno al piano terra, è stato abitato per un lasso di tempo pressoché recente.

Diverso ancora è lo stato in cui versano i piani superiori, primo e secondo, livelli dell'abitazione in cui non vi sono nemmeno le predisposizioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario) questi risultano privi della qualsivoglia opera di completamento, anche l'intonaco alle pareti in alcuni punti.

Lo stato manutentivo-conservativo pessimo dei piani superiori e quello mediocre, al netto delle incompletezze, del piano terrano, ci lascia intuire che alcuni lavori di ristrutturazione interni sono stati eseguiti soltanto al piano terra (sebbene in buona parte rimossi), mentre al piano primo e secondo non sono mai stati iniziati e pertanto le opere risalgono a quelle originarie di costruzione del fabbricato.

Le superfici esterne sono del tutto intonacate e finite con coloritura tenue tendente al rosa, vista l'epoca di costruzione dello stabile (anni 40) mostra parecchi e importanti ammaloramenti causati dal tempo e dagli agenti atmosferici, mentre, all'interno le pareti sono ben rifinite in tonachina, poi tinteggiate con varie coloriture al piano terra, complessivamente in mediocre stato, per via dei distaccamenti e/o rigonfiamenti dell'intonaco in alcuni punti dell'abitazione e "chiazze" assimilabili sia condense che a problematiche infiltrative, provenienti dal cattivo stato in cui versa il tetto di copertura e complessivamente i due livelli superiori.

Al piano terra vi sono le predisposizioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario), ma che per via della rimozione dei terminali degli stessi non è stato possibile verificarne la funzionalità, quindi non di certo rispettanti gli standard previsti dalla L.46/90, invece, del tutto inesistente l'impianto di riscaldamento. L'unico servizio igienico risulta incompleto in ogni sua parte, è presente solo il piatto doccia e la piastrellatura, così come nelle superfici verticali nel vano d'ingresso-cucina, inoltre, tutti gli ambienti del piano terrano sono pavimentanti, in buona parte con listelli di legno e la scala con mattoni in pietra pece.

In corrispondenza delle aperture sono presenti infissi di varie tipologie ed epoca, per lo più vetusti, in legno quelli dei portoncini d'ingresso e quelli delle vetrate nel balcone e nel terrazzino ai piani superiori, non di certo serramenti a taglio termico.

C'è da sottolineare che non tutti i vani del fabbricato sono adeguatamente finestrati - arieggiati, quindi rispettano soltanto in parte i parametri minimi di aero-illuminazione enunciati nei regolamenti igienico-sanitario vigenti, vi è apertura "diretta" verso l'esterno soltanto nel vano d'ingresso-cucina, mentre i vani nel "retro" non vantano aperture verso l'esterno per via della contiguità del fabbricato su tre lati con altri immobili, quindi, andrebbe realizzato, quanto meno per il bagno, impianto di aereazione meccanica.

Per contro, le altezze interne del fabbricato sono ampiamente superiori ai 2,70 ml minimi previsti dalle normative vigenti, circa 3,10 m il piano terra e 3,40 m il piano primo, eccetto il piano secondo sottotetto che consta altezza media di circa 2,10 ml (destinabile a sgombero e/o vano accessorio).

Ad ogni modo, sebbene le altezze interne rispettino le norme pertinenti, le incompletezze sopra descritte e lo stato manutentivo-conservativo mediocre (piano terra) e pessimo (piano primo e secondo), hanno impedito l'ottenimento del **certificato abitabilità, mai rilasciato per tale cespite**, e tanto meno è stata prodotta, o potrebbe esserla redatta allo stato, equipollente Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un tecnico dichiarante.

Concludendo, le uniche superfici esterne che vanta il fabbricato, sono un balconcino al piano primo e un terrazzino al piano secondo.

Internamente l'abitazione risulta per niente disimpegnata, eccetto la naturale suddivisione tra i vari piani, così come facilmente evincibile dalla planimetria catastale allegata (all'utc di Ragusa abbiamo visionato nel fascicolo soltanto i N.O. edilizi, ma non vi erano pertinenti progetti).

Ovviamente, com'è prassi, si produce ulteriore ed integrante elaborato fotografico a supporto della presente perizia immobiliare, in modo tale da rendere ancor più edotti i lettori circa la tipologia dell'immobile periziato e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa.

Approvvigionamento idrico e scarico fognario avvenivano con allaccio alle rispettive condutture comunali.

COMPUTO SUPERFICI

L'esperto, a seguito di accurati rilievi metrici e verifiche eseguite durante l'accesso, elenca qua di seguito le "superfici utili" dei vani che costituiscono il bene immobile oggetto di esecuzione.

CIVILE ABITAZIONE

(superfici piano terra)

- vano scala (ingresso n. 33): 1,10 mq
- cucina (ingresso n. 35): 24,50 mq
- sgombero (sottoscala): 2,00 mq
- camera: 10,70 mq
- bagno: 3,60 mq
- disimpegno: 2,10 mq
- ripostiglio: 1,60 mq

(superfici piano primo)

- camera 1: 24,80 mq
- camera 2: 15,20 mq
- ripostiglio (sottoscala): 2,00 mq

(superfici piano secondo)

- disimpegno: 4,10 mq
- camera 1: 9,60 mq
- camera 2: 14,30 mq

- camera 3: 10,20 mq

superficie utile complessiva: 125,80 mq (escluso ingombro vano scala e murature)

Superfici esterne: 13 mq (balcone 4,20 mq + terrazzino 8,80 mq)

superficie coperta del fabbricato 65,00 mq (comprese murature perimetrali)

DATI SUI CONFINI

Come desumibile dalla mappa catastale (*allegata*), il cespite in stima confina come segue:

A NORD: “fabbricato” proprietà altra ditta (foglio A/277 di Ragusa, mappale 7345)

A SUD: “strada” via colonnello Umberto Maddalena

A OVEST: “fabbricato” proprietà altra ditta (foglio A/96 di Ragusa, mappale 6929)

A EST: “fabbricato” proprietà altra ditta (foglio A/96 di Ragusa, mappale 6931)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, si accertava che l'immobile in pignoramento era completamente disabitato e allo stato inabitabile per via delle suddette incompletezze, tra l'altro all'interno non si riscontrava alcun mobilio, suppellettili e quant'altro che provava l'uso continuo dello stesso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da incarico ricevuto del G.E., in quanto immobili non dotati di A.P.E. in corso di validità, l'esperto ha provveduto a redigere relativi Attestati di Prestazione Energetica, già inviati all'ente regionale per la registrazione e l'attribuzione del codice identificativo, anch'essi allegati alla presente.

DATI E DETTAGLI URBANISTICI

Il fabbricato ricade nel “centro storico” del comune di Ragusa, in una porzione territoriale soggetta a **vincolo paesaggistico**.

Precisamente, Zona A del P.R.G. (Contesti storici e/o storicizzabili), art. 37 delle norme d'attuazione del piano, secondo le quali (fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo) sono consentiti in tale zona solo interventi di manutenzione ordinaria e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo

accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione. L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencati contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente. Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.

Area territoriale prossima al centro cittadino, caratterizzata da una irregolare alternanza tra immobili di vecchia fattura ed altri ristrutturati, dalla stessa tipologia costruttiva (in muratura), per lo più costruiti in adiacenza tra loro, ad una o più elevazioni fuori terra.

Come già accennato in precedenza, appare ovvio che al piano terra il fabbricato sia stato interessato da interventi ristrutturativi/migliorativi in quest'ultimo ventennio, ma dalla datata e approssimativa documentazione tecnica reperita negli archivi dell'ufficio tecnico e del catasto non emergono sostanziali differenze con l'attuale stato dei luoghi.

Non avendo riscontrato nessun progetto nel fascicolo edilizio-urbanistico del fabbricato, ma soltanto i titoli abilitativi (ossia Licenza Edilizia n.°62 del 28/01/1964, Licenza Edilizia n.°506 del 11/12/1967 e Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 04.01.1968) possiamo soltanto presumere che lo stato di fatto originario sia quello rappresentato nella planimetria catastale del 03.02.1940.

Sebbene molto schematica e poco dettagliata, tale planimetria rispecchia in toto quanto rilevato dallo scrivente durante l'accesso, eccetto alcune lievi differenze alla distribuzione interna dei vani e un'ulteriore apertura, finestra, sul prospetto principale dell'edificio.

Opere per le quali sarebbe stato necessario segnalare al comune i lavori (S.C.I.A., quindi oramai tardiva o in sanatoria in quanto opere già realizzate) e, preventivamente, depositare calcoli al genio civile (cerchiatura di rinforzo per creazione nuova apertura su muratura portante), oltre all'acquisizione di giusto N.O. (o accertamento di conformità in quanto opere già realizzate) della soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa.

Ma dal momento in cui la planimetria presa a riferimento è datata 1940, quindi ante legge n. 1150 del 1942, tali differenze non sono da considerarsi difformità, perché si presume possano essere state realizzate precedentemente l'entrata in vigore dell'anzidetta legge Bosetti-Gatti.

Ad ogni modo, alla luce della "presunta" situazione urbanistica dell'immobile, ricostruita dallo scrivente mediante i pochi documenti reperiti, è consigliabile, prima di eventuale futura compravendita, riesaminare gli atti e verificare con l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riferito.

Stando all'apparente regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, non determiniamo alcun costo a riguardo.

DATI DETTAGLI CATASTALI

Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta costituito da due unità immobiliari differenti, regolarmente censite al catasto fabbricati di Ragusa (sezione urbana A) al **foglio 277 mappale 6930** sub. 1 (consistenza vani 1,5 e rendita € 48,03) e sub. 2 (consistenza vani 3 e rendita € 96,06), entrambi categoria A5 di classe 2. Per via delle discordanze sopra descritte è necessario procedere alla redazione di un atto d'aggiornamento catastale avente il fine di "rettificare", nel dettaglio, i dati grafici e censuari dell'immobile col reale stato dei luoghi, operazione essenziale per l'alienazione del bene.

Variazione catastale mirata non soltanto all'aggiornamento planimetrico dell'abitazione, ma anche a perfezionare i dati censuari, in primis procedendo alla "fusione" delle due attuali unità immobiliari in un'unica u.i. abitativa, oltre ad aggiornare il numero dei vani e consequenzialmente la rendita, nonché la categoria da A5 ad A4, ossia da abitazione di tipo ultrapopolare (non più esistente) ad abitazione di tipo popolare, non si rileva alcuna discordanza tra le caratteristiche del cespite e quelle previste per tale categoria (metratura commerciale inferiore ai 100 mq e consistenza catastale fino a 5 vani, presenza di un solo servizio igienico, distribuzione dei vani che non crea disimpegni e separazioni tra zone che hanno destinazione differente, forniture di tipo economico, epoca di costruzione risalente agli anni 60).

Pertanto, sarà necessario procedere con un nuovo accatastamento, con causale “fusione” e “diversa distribuzione spazi interni”, per un costo complessivo quantificabile in € 600,00 (di cui 50 € di tributi catastali di presentazione).

COSTI REGOLARIZZAZIONI URBANISTICA-CATASTO

Non avendo determinato alcun costo per eventuali pratiche urbanistico-edilizie, gli unici costi da tenere conto sono quelli appena quantificati per l'aggiornamento catastale del cespite, quindi complessivi € 600 da decurtare al valore venale del bene immobile in stima.

LOTTO 2 [RAGUSA via tenente Giuseppe Schembari, 10]
CIVILE ABITAZIONE

In questo capitolo descriviamo un edificio a più elevazioni, intestato all'esecutato C (che ne detiene usufrutto per la quota 1/1), sito in una viuzza poco distanti dal centro cittadino.

GENERALITA' E ACCESSIBILITA'

Fabbricato che si sviluppa in elevazione, su **tre livelli fuori terra**, precisamente da un piano terra, primo e secondo collegati internamente da una scala in muratura, che si diparte dalla porta d'ingresso (al civico 10) e giunge sino al vano pranzo-cucina al piano terzo ed ultimo, collocata sul lato ovest dell'immobile (piano terra e primo) e continuando sul lato nord (al piano secondo), scala accessibile anche dall'adiacente vano soggiorno al piano terra (avente ulteriore accesso al civico 10/a).

Edificio costruito in aderenza ad altri fabbricati su 3 lati e che vanta una sola facciata “libera”, ossia quella prospiciente la strada di via tenente Giuseppe Schembari (nella mappa catastale via Mincilona), in cui vi sono i due anzidetti accessi.

Nonostante trattasi di edificio di antica fattura, questo, a prima vista, non palesa problematiche statiche e particolari incompletezze, ma anzi complessivamente vanta un discreto stato manutentivo e conservativo.

Il fabbricato consta struttura portante interamente in muratura, orizzontamenti in latero cemento e tetto di copertura con struttura lignea (travi e tavolato), con sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano.

Tetto di copertura difficilmente ispezionabile per via dell'importante sviluppo in elevazione del fabbricato e dalla contiguità con altri immobili, ma dal buono stato in cui versa il controsoffitto del piano ultimo e delle pareti laterali dell'immobile, si presume sia ancora in discreto stato conservativo-manutentivo (verosimilmente revisionato da qualche decennio).

DETTAGLI E CONSISTENZA

Come già accennato in precedenza, trattasi di una abitazione che si sviluppa principalmente in elevazione, su tre livelli fuori terra, al piano terra vi è l'ingresso-vano scala e un'adiacente camera da letto (nella planimetria catastale soggiorno) con wc (nel sottoscala), al piano primo una seconda camera da letto con ripostiglietto e un altro piccolo wc, al piano secondo un vano cucina con bagno completo.

L'edificio è discretamente rifinito esternamente, così come al suo interno, l'abitazione mostra rifiniture semplici e impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario) che non palesano problematiche degne di nota, sebbene trattasi di un immobile non dotato di impianto di riscaldamento in alcuni ambienti sono installati dei condizionatori d'aria.

Le superfici esterne sono del tutto intonacate e di recente tinteggiate, difatti non manifestano alcuna rilevante defezione causati dal tempo e dagli agenti atmosferici, mentre, all'interno le pareti sono ben rifinite in tonachina, poi tinteggiate in bianco e altri colori tenui, complessivamente in buono stato.

I servizi igienici al piano terra e al piano primo sono limitati all'essenziale, sia perché piccolissimi e sia perché non dotati di tutti i sanitari standard, mentre il bagno al piano secondo è completo in ogni sua parte, ben rifinito e piastrellato, oltre ad essere discretamente più ampio di quelli ai piani inferiori.

In corrispondenza delle aperture sono presenti doppi infissi in alluminio, persiane e vetrate, così come il portoncino d'ingresso, infissi non proprio equiparabili a serramenti a taglio termico di ultima generazione, ma in buono stato, apparentemente nuove.

Tutti i vani principali del fabbricato sono adeguatamente finestrati - arieggiati, quindi rispettano i parametri minimi di aero-illuminazione enunciati nei regolamenti igienico - sanitario vigenti, ma non vi è apertura

“diretta” verso l'esterno nel wc al piano terra e nel ripostiglio al piano primo, ma pur sempre vani accessori annessi ai vani principali che rispettano il rapporto di 1/8 tra superficie pavimentata/superficie areo-illuminata.

Inoltre, come si evince nella planimetria catastale (allegata) e verificato dallo scrivente durante l'accesso, tutti i vani e gli ambienti dell'edificio vantano altezze superiori di 2,70 ml, imprescindibile per l'abitabilità degli stessi, rammentando però a riguardo che per il fabbricato **non è stato mai richiesto certificato di agibilità**, e tanto meno è stata prodotta equipollente S.C.A.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da semplici mattonelle in gres porcellanato, di colore chiaro, in discreto stato conservativo.

Circa le superfici esterne, il fabbricato vanta un balconcino al piano primo ed un altro al piano secondo.

Internamente l'abitazione risulta per niente disimpegnata, eccetto la naturale suddivisione tra ambienti generata dai differenti livelli, così come immediatamente evincibile dalla planimetria catastale, che rispecchia esattamente lo stato dei luoghi, verificato e rilevato dal ctu.

Ovviamente, com'è prassi, si produce ulteriore ed integrante elaborato fotografico a supporto della presente perizia immobiliare, in modo tale da rendere ancor più edotti i lettori circa la tipologia dell'immobile periziato e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa.

Approvvigionamento idrico e scarico fognario avvengono con allaccio alle rispettive condutture comunali.

COMPUTO SUPERFICI

L'esperto, a seguito di accurati rilievi metrici e verifiche eseguite durante l'accesso, elenca qua di seguito le “superfici utili” dei vani che costituiscono il bene immobile oggetto di esecuzione.

CIVILE ABITAZIONE

(superfici piano terra)

- camera da letto (al catasto soggiorno): 20,50 mq
- wc: 1,90 mq

(superfici piano primo)

- camera da letto: 16,90 mq
- wc: 1,50 mq
- rip: 2,00 mq

(superfici piano secondo)

- cucina: 20,60 mq
- bagno: 3,30 mq

superficie utile complessiva: 66,70 mq (escluso ingombro vano scala e murature)

Superfici esterne: 7,20 mq (n. 2 balconi di 3,60 mq)

superficie coperta del fabbricato 32,00 mq (comprese murature perimetrali)

DATI SUI CONFINI

Come desumibile dalla mappa catastale (*allegata*), il cespite in stima confina come segue:

A NORD: “fabbricato” proprietà altra ditta (foglio A/278 di Ragusa, mappale 711)

A SUD: “fabbricato” proprietà altra ditta (foglio A/278 di Ragusa, mappale 707)

A OVEST: “strada” via colonnello Umberto Maddalena

A EST: “fabbricato” proprietà altra ditta (foglio A/278 di Ragusa, mappale 707)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, si accertava che l'immobile in pignoramento era la residenza abitativa del debitore esecutato C., difatti, all'interno si constatava la presenza di mobilio, suppellettili e quant'altro che comprovano l'uso continuo dello stesso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da incarico ricevuto del G.E., in quanto immobili non dotati di A.P.E. in corso di validità, l'esperto ha provveduto a redigere relativi Attestati di Prestazione Energetica, già inviati all'ente regionale per la registrazione e l'attribuzione del codice identificativo, anch'essi allegati alla presente.

DATI E DETTAGLI URBANISTICI

Il fabbricato ricade nel “centro storico” del comune di Ragusa, in una porzione territoriale soggetta a **vincolo paesaggistico**.

Precisamente, Zona A del P.R.G. (Contesti storici e/o storicizzabili), art. 37 delle norme d'attuazione del piano, secondo le quali (fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo) sono consentiti in tale zona solo interventi di manutenzione ordinaria e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione. L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente. Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.

Area territoriale prossima al centro cittadino, caratterizzata da una irregolare alternanza tra immobili di vecchia fattura ed altri ristrutturati, dalla stessa tipologia costruttiva (in muratura), per lo più costruiti in adiacenza tra loro, ad una o più elevazioni fuori terra.

Come già accennato in precedenza, visto il discreto stato conservativo e manutentivo dell'immobile, sia esternamente che internamente, è abbastanza ovvio che questo sia stato interessato da interventi ristrutturativi/migliorativi in quest'ultimo ventennio, ma che a riguardo, tanto meno circa il progetto originario del fabbricato non è stata riscontrata nessuna documentazione all'archivio UTC, i quali mi riferivano di non aver rinvenuto alcun fascicolo edilizio-urbanistico del fabbricato.

Non essendoci nessun progetto da poter raffrontare con la conformazione attuale del fabbricato, possiamo soltanto presumere che lo stato di fatto sia quello rappresentato nella planimetria catastale del 10.03.1998, che diviene in un certo senso probante.

Trattandosi di un elaborato relativamente recente e discretamente dettagliato, questo descrive e rispecchia appieno quanto rilevato dallo scrivente durante l'accesso, senza eccezione alcuna, di conseguenza riguardo tale cespite non occorrerà aggiornare alcunché (urbanisticamente e catastalmente).

Ad ogni modo, alla luce della “presunta” situazione urbanistica dell’immobile, ricostruita dallo scrivente mediante i pochi documenti reperiti, è consigliabile, prima di eventuale futura compravendita, riesaminare gli atti e verificare con l’ufficio tecnico comunale quanto sopra riferito.

Stando all’apparente regolarità edilizia-urbanistica dell’immobile, non determiniamo alcun costo a riguardo.

DATTE DETTAGLI CATASTALI

Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta costituito da una sola unità immobiliare, regolarmente censita al catasto fabbricati di Ragusa (sezione urbana A) al **foglio 278 mappale 708 sub. 1** (categoria A4 di classe 1, consistenza vani 4,5 e rendita € 185,92).

Come sopra descritto, stando alla esatta corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi sopra descritto non è necessario procedere alla redazione di un ulteriore atto d’aggiornamento catastale.

Inoltre, al netto della parte grafica, anche i dati censuari (categoria e classe catastale, consistenza, rendita ed altri dettagli toponomastici) risultano corretti in toto, pertanto, prima di procedere ad eventuale alienazione non saranno necessarie operazioni catastali.

COSTI REGOLARIZZAZIONI URBANISTICA-CATASTO

Non avendo determinato alcun costo per eventuali pratiche urbanistico-edilizie e catastali, non vi sono costi da decurtare al valore venale del bene immobile in stima.

LOTTO 3

...OMISSISS.....

Lotto non oggetto di vendita

LOTTO 4

...OMISSISS.....

Lotti non oggetto di vendita

STIMA DEGLI IMMOBILI E CONCLUSIONI

Valutata la consistenza degli immobili, esaminato lo stato conservativo e manutentivo di essi, si procede con la stima, mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sui beni in esame, elaborata tenendo conto “preventivamente” dalle indicazioni di alcuni operatori immobiliari di fiducia che operano attivamente nel territorio da parecchi anni, poi comparate con i dati individuabili nella banca dati O.M.I. (archivio quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate) e infine, raccolte tutte le informazioni suddette, queste saranno accuratamente vagliate e parametrate al compendio immobiliare oggetto di stima.

Le informazioni desunte dagli agenti immobiliari sono atte a “svincolarsi” (inizialmente) dal parere dello scrivente estimatore, gli operatori immobiliari contattati conoscono molto bene la quantità di richieste di immobili simili in zona e alcune peculiarità caratterizzanti l’area in cui ricadono, quindi, dialogando con loro sulla motivazione al giudizio estimativo suggerito.

Mentre, la successiva operazione di comparazione fra le osservazioni degli agenti immobiliari e i valori O.M.I. è atta al controllo di eventuali sbilanciamenti delle prime informazioni, in quanto tali valori tendono a collegare la reale consistenza metrica dei beni ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico prodotto dalle analisi ufficiali redatte dall’Osservatorio Nazionale dell’Agenzia delle Entrate.

Infine, i dati desunti da dette ricognizioni, dopo esser “filtrate” e rapportate a quanto, di fatto, riscontrato sui luoghi dall’estimatore, comprese peculiarità e dettagli dei cespiti che solo avendoli accuratamente rilevati possono essere colti, così come eventuali costi dei lavori che questi necessitano o abusi e difformità, saranno prima perfezionati e poi inseriti nella stima conclusiva.

DETTAGLI SULLA METODOLOGIA DI STIMA

Prima di provvedere alla stima dei beni in pignoramento è doveroso riferire alcuni dettagli sulla metodologia di stima utilizzata nel paragrafo finale, in particolare sulla superficie commerciale e sulle fasce dei valori unitari presi in considerazione per ogni bene.

La “superficie commerciale” è determinata dalla somma delle superfici coperte (S.C.) degli immobili, quindi al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con eventuali vani accessori (garage, cantine, soffitte, etc.) e aree/superfici esterne pertinenziali (terrazze, balconi, verande, cortili, piazzali, etc.), quest’ultime superfici non saranno considerate per intero ma saranno utilizzati dei criteri di ponderazione in percentuale, relativamente alla loro “rilevanza” pertinenziale (ad esempio un terrazzo e/o una veranda non avrà la stessa incidenza pertinenziale di un piazzale e/o un cortile, quest’ultime, sono certamente meno rilevanti e incrementeranno in minima parte la superficie commerciale).

I valori unitari di mercato dei fabbricati sono espressi in euro/mq e per i terreni in euro/ettaro, questi fanno riferimento all’entità degli immobili, alla zona territoriale in cui ricadono e, soprattutto, all’attuale stato di conservazione e manutenzione, nonché tutti i fattori intrinseci ed estrinseci ad essi riconducibili, applicando eventuali decurtazioni al valore unitario, proporzionati allo stato di usura dei cespiti, agli interventi migliorativi di cui necessitano, alle difformità in essere o eventuali insanabilità.

Per rendere più immediata la comprensione del calcolo finale, le singole fasce di valori unitari, le ponderazioni applicate alle superfici esterne e/o ai vani accessori pertinenziali e/o le eventuali decurtazioni per ciascun cespite, saranno indicate direttamente nel paragrafo di stima seguente.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E STIMA DEI CESPITI

LOTTO 1 [RAGUSA via colonnello Umberto Maddalena, 33 e 35]

CIVILE ABITAZIONE

Si determinano le superfici commerciali, tenendo conto di quelle già computate nel relativo paragrafo descrittivo.

CIVILE ABITAZIONE (su tre livelli)

□ **sup. commerciale (P.T.): 65 mq**

□ **sup. commerciale (P.1 e P.2):** $65 \text{ mq} + (65 \text{ mq} - 8,80 \text{ mq}) + (13 \text{ mq} \times 0,30) = \mathbf{125,10 \text{ mq}}$

* Circa il calcolo delle superfici commerciali sopra è doveroso specificare le ponderazioni e le decurtazioni attuate:

terrazzino e balconi: incidenza 30 %

□ valori unitari (fabbricati similari in zona): min 480 €/mq - medio 650 €/mq - max 820 €/mq

coefficiente vetustà P.T. del 40 % (valore di mercato ponderato 650 €/mq x 0.60 = 390 €/mq)

coefficiente vetustà P.1 e 2 del 60 % (valore di mercato ponderato 650 €/mq x 0.40 = 260 €/mq)

- costi da decurtare (eventuali regolarizzazioni catastale dei vari immobili) = 600 €

$$V = (65 \text{ mq} \times 390,00 \text{ €/mq}) + (125,10 \text{ mq} \times 260,00 \text{ €/mq}) - 600 \text{ €} = 57.276 \text{ €}$$

LOTTO 1

[civile abitazione in Ragusa via colonnello Umberto Maddalena, 33 e 35]

(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti) $57.276,00 \text{ €} \times 0.85$

Prezzo di vendita del bene: 48.684,60 €

LOTTO 2 [RAGUSA via tenente Giuseppe Schembari, 10]

CIVILE ABITAZIONE

determinano le superfici commerciali, tenendo conto di quelle già compute nel relativo paragrafo descrittivo.

CIVILE ABITAZIONE (su tre livelli)

□ sup. commerciale: $(32 \text{ mq} \times 3) + (7,20 \text{ mq} \times 0.30) = 98,16 \text{ mq}$

* Circa il calcolo delle superfici commerciali sopra è doveroso specificare le ponderazioni e le decurtazioni attuate:

balconi: incidenza 30 %

□ valori unitari (fabbricati simili in zona): min 480 €/mq - medio 650 €/mq - max 820 €/mq

coefficiente vetustà del 15 % (valore di mercato ponderato 650 €/mq x 0.85 = 552,50 €/mq)

- costi da decurtare (eventuali regolarizzazioni catastale dei vari immobili) = 0 €

calcolo valore di mercato del bene

$$V = (98,16 \text{ mq} \times 552,50 \text{ €/mq}) = 54.233,40 \text{ €}$$

calcolo valore dell'usufrutto

Stando all'età del debitore esecutato C. (coefficiente 20 nelle pertinenti tabelle), alla data del 19.02.2024, il valore in percentuale dell'usufrutto è pari al 50 % (quindi nuda proprietà 50 %, che come sopra riferito la detiene un soggetto non interessato dalla procedura), di conseguenza determiniamo quanto segue

$$V = 54.233,40 \text{ €} \times 0.50 = 27.116,70 \text{ €}$$

ASTE LOTTO 2

[civile abitazione in Ragusa via tenente Giuseppe Schembari, 10]

(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti) $27.116,70 \text{ €} \times 0.85$

Prezzo di vendita del bene: 23.049,20 €

LOTTO 3

...OMISSISS.....

Lotto non oggetto di vendita

LOTTO 4

...OMISSISS.....

Lotti non oggetto di vendita

A questo punto, per mera precisazione e completezza, sommiamo i valori sopra determinati e giungiamo al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare stimato, intestato ai vari debitori eseguiti, nonché il prezzo di vendita "consigliabile", ossia il valore di mercato suscettibile ad abbattimento forfettario del 15 %, come da prassi, per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti.

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO

286.501,25 €

(abbattimento forfettario del 15 %)

PREZZO DI VENDITA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO

243.526,06 €

CONGEDO ESPERTO

Terminato l'incarico conferitomi con la stima finale di tutti beni pignorati, sperando di essere stato utile alla S.V. ill.ma, che ringrazio per la fiducia accordatami, lo scrivente CTU rassegna la presente relazione e rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici qualora il Giudice e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

MODICA, 19/02/2024

II C.T.U.

Geom. CASIRARO Alessandro

Firmato
digitalmente da
**alessandro
casiraro**

CN = alessandro
casiraro
C = IT