

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 86/2022 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da: DoValue S.p.a. – (Società di Capitali)

contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Il CTU

Ing. Giorgio Sammito

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1	Premessa	3
2	Operazioni peritali	5
3	Espletamento dell'incarico	5
3.1	Quesito a) identificazione del bene	5
3.2	Quesito b) Sommara descrizione del bene	6
3.3	Quesito c) Stato di possesso del bene	7
3.4	Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	8
3.5	Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	8
3.6	Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	8
3.7	Quesito g) Attestazione di prestazione energetica	10
3.8	Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	10
3.8.1	Stima dell'immobile	13
3.9	Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni	16
3.10	Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene	16
3.11	Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree	17
4	CONCLUSIONI	27
	Elenco allegati	28

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Sammito, nato a Ragusa il 17/08/1985, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Ragusa al n°1241, è stato nominato perito estimatore con provvedimento del 15/06/2022 dal Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 86/2022 del Ruolo Generale, procedura esecutiva per la quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 24/06/2022.

Il mandato ricevuto poneva di predisporre la relazione di stima con i seguenti contenuti:

- a)** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;
- b)** sommaria descrizione del bene:
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c)** stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- d)** esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o ;
- e)** esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f)** informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; quantificare i possibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs n. 192/2005; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- 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;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

2 OPERAZIONI PERITALI

Come prescritto nel decreto di nomina è stato esaminato l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In accordo con il custode nominato, Avv. Daniele Parrino, è stata inviata dapprima comunicazione a mezzo raccomandata n. 052605877191 e n. 052605877178 del 04/07/2022 ai debitori esecutati fissando la data ed il luogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/07/2022 alle ore 15.30 presso il bene pignorato; tale primo tentativo venne rinviato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in quanto impossibilitato a presenziare per motivi di salute, richiedendo nuova data al mese di settembre e successivamente fissandone la data il giorno 12/09/2022 come da raccomandata n. 200368121692 e n. 200368121727 sempre presso il bene pignorato adempiendo così sia all'inizio delle operazioni peritali che alla concreta conoscenza di tutto il compendio pignorato.

All'interno non si è rinvenuta presenza di persone, risultando l'immobile inabitato ed al momento inabitabile (chiuso allo stato di abbandono da diversi anni). Nel corso del primo sopralluogo il sottoscritto verificava la consistenza e l'esatta identificazione dell'immobile, accertava lo stato di conservazione ed eseguiva un primo rilievo fotografico. Alle ore 11:30 veniva dichiarato chiuso il sopralluogo e redatto apposito verbale.

Successivamente in data 16/11/2022, in compagnia del custode, Avv. Daniele Parrino, mi recavo presso i luoghi per effettuare un completo e dettagliato rilievo metrico e fotografico.

3 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1 Quesito a) identificazione del bene

L'intero cespite, oggetto della procedura esecutiva, si identifica come immobile indipendente, facente parte di un agglomerato edilizio tipico del centro storico di una piccola cittadella, quale Giarratana, ubicato all'angolo tra la via G. Savonarola e corso XX

Settembre, e precisamente: Immobile con accesso da via G. Savonarola civ. 102, catastalmente collabente, della superficie di circa mq. 171 sui livelli primo e secondo; Internamente connesso con vani sgombero al piano terra della superficie di 50 mq, questi anche con accesso esterno dal civ. 104 al civ. 102 di via G. Savonarola; Pertinenze al suddetto immobile, ma con accesso indipendente, dal civ. 98 e dal civ. 96, due locali magazzino/deposito avente superficie rispettiva di c.ca 20 mq e c.ca 35 mq, quest'ultimo mostra accesso anche da C.so XX Settembre civ. 108;

Gli immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Giarratana in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX (soggetto debitore per la presente procedura) per l'intera quota di proprietà, con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 33, p.lla 734 sub. 5, Via Girolamo Savonarola n. 100-102-104 Piano T-1-2, Cat. F/2, (*Allegato n.1.1*);
- Foglio 33, p.lla 734 sub. 2- Magazzino, Via Girolamo Savonarola n. 78 (n. civ. errato catastalmente, corretto civ. 98), Piano T, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 26 m² (*Allegato n.1.3*);
- Foglio 33, p.lla 734 sub. 4, Via Girolamo Savonarola n. 96, Piano T, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 34 m² (*Allegato n.1.2*)

3.2 *Quesito b) Sommara descrizione del bene*

Il cespite fa parte di un agglomerato edilizio del centro storico della città di Giarratana, immobile storico di edificazione ante '67. Esternamente, come anche all'interno si mostra come un fabbricato in disuso da diversi anni, intonaci fatiscenti, in parte già distaccati con muratura sottostante a vista, balconi pericolanti ed in parte crollati, vegetazione sui prospetti, infissi non funzionanti o con vetrate rotte e copertura a falde con tegole tipo coppo siciliano, queste ultime "scivolote" sulle grondaie prive di manutenzione, la carenza di impermeabilizzazione ha causato forti infiltrazioni all'interno, l'assenza di manutenzione da diversi anni che ha portato anche la crescita di vegetazione, anche arbusti, sia nei prospetti, balconi e grondaie.

L'intero immobile presenta una superficie netta complessiva di circa 276 mq distribuita su tre livelli; piano secondo superficie netta 51,68 mq, piano primo di mq 105,6 ed al piano terra locali sgombero su tre ambienti una superficie di mq 50,00: tutto identificato catastalmente come unità collabente; Appartengono allo stesso lotto pertinenze al piano terra come locale deposito di mq 20.71, ubicato al civ 98 della via Savonarola e locale magazzino e magazzino con accesso da C.so XX Settembre civ. 108 della superficie di c.ca 34 mq.

Tutti gli ambienti al loro interno si trovano in condizioni di abbandono, intonaci fatiscenti, infiltrazioni, lesioni a livello strutturale sui cantonali e volte;

All'interno sono presenti forti segnali di risalita di umidità, intonaci fatiscenti e distaccati e si sottolinea la presenza di lesioni passanti, su pareti e volte, attribuibili a possibili cinematismi di ribaltamento pareti portanti, probabilmente a causa di spinta orizzontali delle volte. L'immobile necessita importanti interventi di carattere strutturale.

Le strutture portanti sono realizzate in muratura di spessore medio 60 cm, orizzontamenti piano terra caratterizzati da volte in pietra, controsoffitti volte in canne e gesso al primo piano e solai in opera al secondo livello, tramezzature principalmente in pietrame di tufo.

Da un punto di vista impiantistico è presente un minimo ed inidoneo impianto elettrico per gli usi odierni, al momento del sopralluogo non verificabile il funzionamento poiché privo di corrente elettrica; privo di impianto idrico, fognario e termico e relative certificazioni.

Il fabbricato allo stato attuale NON risulta rispondente alle prescrizioni in materia di barriere architettoniche (L. 13/1989), accesso dall'esterno da una rampa di scale, al piano primo esclusivamente da una rampa di larghezza 1 m, dislivelli nello stesso piano e per l'accesso al secondo piano vano scala della larghezza 60 cm.

3.3 *Quesito c) Stato di possesso del bene*

L'immobile catastalmente risulta appartenere in piena ed esclusiva proprietà al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX; in virtù dell'atto di compravendita del 11 dicembre 1991 a rogito del notaio Rosario Morello n.120517 del repertorio, trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 27/12/1991 ai numeri 2596 (*Allegato n.3*) il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX risulta coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, moglie titolare terza di ipoteca.

I beni NON risultano occupati, e non abitabili, in quanto altresì trattasi di unità immobiliare dichiarata collabente. I locali deposito e magazzino vengono attualmente utilizzati come deposito di mobilia ed altro.

3.4 *Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente*

Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Al momento dell'acquisto il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione dei beni; dall'estratto di residenza richiesto dal sottoscritto, i sig.ri eseguiti non risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato n.5*).

Il sottoscritto ha verificato l'assenza di ogni vincolo o onere di natura condominiale.

3.5 *Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalle ricerche effettuate sugli immobili presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa (*Allegato n.6*) sono risultate le formalità di seguito riportate:

- Ipoteca in rinnovazione derivante da derivante ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Giarratana (RG) del 29/11/2021 – Registro particolare 1718 Registro Generale 19377 Pubblico ufficiale Morello Rosario repertorio 148563 del 05/12/2001;
- Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2022 – Registro particolare 6497 Registro Generale 8740 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 946 del 06/04/2022.

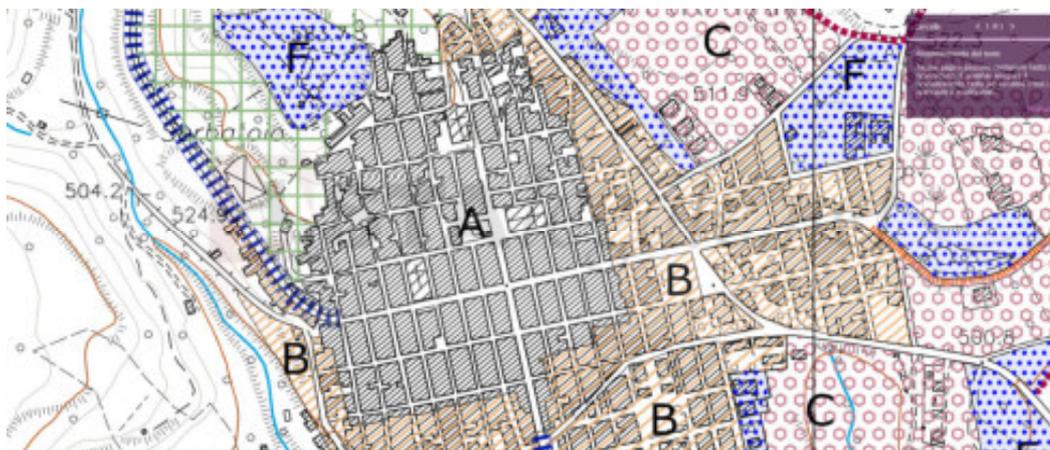
3.6 *Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso*

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si è proceduto alla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarratana del fascicolo relativo al fabbricato in cui

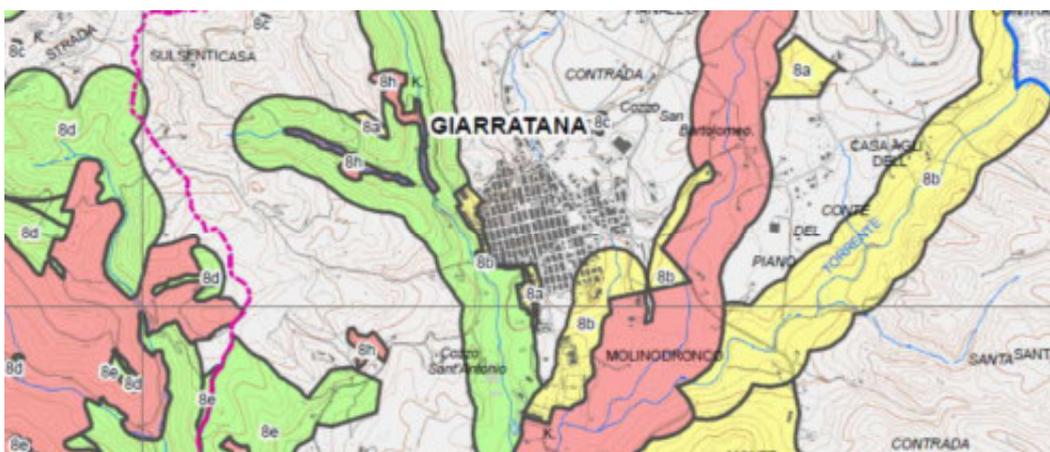
sono ubicati i due cespiti (*Allegato n.6*) oggetto di stima. Dall'esito di tali ricerche non sono emersi fascicoli e/o documentazione inerente all'immobile stesso, risultando di fatto come costruzione urbanisticamente regolare in quanto la sua edificazione risalente prima del 1/09/1967, così come riportato nell'atto di compravendita, e successivamente non sono stati eseguiti lavori e/o modifiche che avrebbero richiesto titolo edilizio.

Trattasi di immobile privo di abitabilità.

Il sito in cui sorge l'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Giarratana, ricade in Zona territoriale tipo A – *nucleo di fondazione e prima espansione* - ed inserito in territorio non soggetto a vincoli ai sensi del D.lgs 42/04 art. 142, e con D.A. n. 1767 de 10 Agosto 2010 (competenza della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa)



Stralcio PRG – Comune di Giarratana



Stralcio SS.BB.CC– Comune di Giarratana

Da un punto di vista catastale, l'immobile principale censito al sub. 5, ha subito, in data 14/03/2013 Pratica n. RG0028856, una declassificazione SOLO catastale da "civile

abitazione” cat. A/2, a “collabente”, cat. F/2, così come identificata ad oggi; analogamente per il locale magazzino, identificato al sub. 4, ha subito in data 16/12/2013, con Pratica n. RG0167197, una variazione di classamento da C/1 negozi e botteghe, a C/2 magazzino e locali depositi, di fatto declassificandolo.

3.7 *Quesito g) Attestazione di prestazione energetica*

Ai fini dell’attestato di prestazione energetica sia per l’immobile catastalmente definito “collabente” e privo di impianti, che per le unità immobiliare magazzino e locali deposito (sub. 4 e sub. 2), ai fini di un trasferimento di proprietà, non sono soggetti all’obbligo di redazione dell’APE.

3.8 *Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa*

Il fabbricato, con sagoma pressoché rettangolare per tutti i tre livelli (piano terra, primo e secondo) si mostra “incastrato” tra le altre costruzioni di simili caratteristiche e tipiche della zona, ubicato all’interno del perimetro del centro storico del Comune di Giarratana, con duplice affaccio, sulla via G. Savonarola ove è posto il portone d’ingresso principale al civ. 102, e sul Corso XX Settembre; Ai piani primo e secondo si accede tramite un portone in legno di vecchia fattura contornato da stipiti in pietra ed arco con capitello in stile barocco, tale ingresso è rialzato da n. 3 gradini rispetto alla quota stradale; dal piccolo pianerottolo di accesso al piano terra, tramite una rampa di gradini, si giunge al disimpegno del piano primo collocato al centro di una serie di ambienti tutti connessi, stanze su stanze tipiche delle abitazioni dei primi del ‘900, per un totale di n. 6 ambienti tutti allineati in sequenza, ben illuminati da balconi e/o finestra; quasi tutti gli ambienti del primo livello presentano volte in canne e gesso ed alcune pitture, pavimentazione in mattoni di graniglia, pareti rifinite ad intonaco e gesso; Gli ambienti presentano segnali di umidità ed importanti infiltrazioni d’acqua. Proseguendo dal disimpegno è possibile avere accesso, tramite scala pericolante in legno, al piano secondo, servito da tre ambienti delle dimensioni complessive di circa mq 51,27, provvisti di aperture esterne e discreta illuminazione; orizzontamenti in latero cemento, pavimentazione con mattoni in pece il tutto rifinito con intonaco e gesso; anche a tale livello forti segnali di infiltrazione sia dalle coperture che per inidoneità infissi.

Dal pianerottolo d'ingresso è possibile avere accesso anche ad alcuni locali del piano terra, indicati in pianta come, deposito 1, deposito 2 e cantina; locali ulteriormente accessibili dall'esterno dai civ. 100 e 104, diversamente per i locali deposito identificati ai sub. 2 e 4, i quali hanno accesso esclusivamente dall'esterno; Tutti gli ambienti del piano terra sono attestati su quote diverse e versano in uno stato di totale abbandono e manutenzione, intonaci distaccati, sbriciolati per via della forte risalita capillare di umidità, privi di pavimentazione, collegati da gradini interni posti corrispondenza della muratura di divisione. Privi di idonei impianti elettrico, idrico e fognario.

Il locale Magazzino con accesso dal Corso XX settembre dal civ. 108, tramite apertura a saracinesca delle dimensioni 160x266 cm, superficie netta interna pari a circa mq 34,30 presenza di volte a crociera in pietra e relative colonne che sagomano gli ambienti; privo di pavimentazione ma semplicemente battuto in cemento.

In generale, l'immobile si trova in condizioni di disuso da molti anni, all'interno ritrovo di volatili (al momento del sopralluogo rinvenute carcasse di piccono e guano), buona parte di intonaci risultano fatiscenti, ed importanti infiltrazioni di acque piovane, infissi interni non funzionanti e/o termicamente inidonei; caratteristiche che rendono l'immobile inabitabile.

Anche esternamente il fabbricato presenta segni di forte degrado, intonaci fortemente ammalorati, murature in pietrame a vista per via dell'intonaco distaccato, balconi pericolanti in parte già caduti, infissi esterni in legno aventi vetri rotti e/o mancanti, nonché presenza di vegetazione.

Le strutture portanti sono realizzate in muratura, anche gli orizzontamenti sono muratura (volte) al piano terra, volte in canne e gesso al primo piano, solai in latero cemento al piano secondo; e tramezzatura in blocchi di tufo; la copertura è di tipo a falde, non accessibile e rifinita con tegole tipo coppo siciliano.



Secondo le vigenti normative in materia di impianti, risultano inadeguati gli impianti idro-sanitario ed elettrico, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto linea elettrica priva di allaccio; immobile privo di impianto termico;

Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti e costosi interventi strutturali, quali: consolidamento pareti verticali tramite catene e/o intonaci armati al fine di garantire ammorsamenti delle pareti di prospetto, interventi rifacimento coperture e ripristino balconi, non escludendo tutti gli interventi all'interno legati ad una significativa manutenzione straordinaria di intonaci, pavimenti, infissi ed impianti; Tali peculiarità verranno considerate all'interno della valutazione sui coeff. di correzione.

Come da rilievi metrici allegati, si riporta di seguito un elenco tabellare degli ambienti suddiviso per piani.

elenco ambienti PIANO SECONDO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Locale sgombero 1	24,27 mq	h = 2,68 m
Locale sgombero 2	15,41 mq	h = 2,68 m
Locale sgombero 3	12,00 mq	h = 2,81 m

corrispondente ad una superficie netta complessiva al piano secondo di 51,68 mq e lorda/commerciale di 71,51 mq.

Al piano primo, comprensivo del pianerottolo d'ingresso per l'accesso, si hanno le seguenti superfici nette:

elenco ambienti PIANO PRIMO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
<i>Pianerottolo ingresso</i>	1,90 mq	-
Ingresso/disimpegno	12,20 mq	-
Locale 1	22,80 mq	h = 3,44-2,36 m
Locale 2	19,00 mq	h = 3,44-2,36 m
Locale 3	21,90 mq	h = 3,51-2,36 m
Locale 4	15,20 mq	h = 4,10 m
Locale 5	12,60 mq	h = 4,10 m
Balconi	14,50 mq	-

corrispondente ad una superficie netta complessiva di piano di 120,10 mq; Quale lorda/commerciale di 167,80 mq.

Al piano terra:

elenco ambienti PIANO TERRA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Locale deposito 1	11,60 mq	h _{max} = 2,11 m
Locale deposito 2	13,50 mq	h _{max} = 2,60 m
Cantina	24,90 mq	h _{max} = 3.35 m

Pertinenze

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Deposito – sub. 2 – Via G. savonarola civ. 98	20,14 mq	h _{max} = 2,85 m
Deposito – sub. 4 – Via G. Savonarola civ. 96 or Corso XX Settembre civ. 108	34,30 mq	h _{max} = 3,45 m

corrispondente ad una superficie netta complessiva al piano terra di 104,44 mq, lorda/commerciale di 167,80 mq.

La superficie netta complessiva dell'intero immobile rilevata è di mq 276,22 mq (comprensiva di balconi e pertinenza) ed una superficie lorda di mq 407.11.

3.8.1 STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima si ritiene opportuno valutare l'immobile come unità immobiliare completamente autonoma, precisamente:

Unità immobiliare indipendente ad uso civile abitazione e pertinenze disposta su tre livelli: piano terra, primo e secondo, sita in Giarratana Via G. Savonarola n. 100-102-104 riportato N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 734 sub. 5; pertinenze Magazzino via G. Savonarola civ. 98 e civ. 96, rispettivamente sub 2 e sub. 4

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è stato applicato il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo prevede che vengano determinati:

- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- il valore dell'immobile per unità di superficie;
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$V_R = S_c \times V_u \times (1 + C_m/100)$$

in cui:

- S_c è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- V_u è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- C_m è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (S_c) è calcolata seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750:2005, abrogata dalla UNI EN 15733/2011, ma le cui indicazioni in essa contenute risultano tecnicamente ancora valide.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (V_u) è ricavato sia da fonti dirette (atti di compravendita, acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari), che fonti indirette (qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare).
- per una stima più corretta del valore dell'immobile si tiene conto del coefficiente di merito (C_m), secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; nel coefficiente di merito sono compresi: fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, qualità del costruttore.

Per il calcolo della superficie commerciale, si considera:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici in pianta delle pareti divisorie interne non portanti;

- il minore fra il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali ed il 10% della somma di cui ai punti precedenti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 50% del locale garage;

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + \dots + S_n X_n \quad (\text{superficie commerciale})$$

In cui: S_L = superficie principale, S_i = superficie i-esima,

X_i = coefficiente applicato all'i-esima superficie.

Essendo in questo caso:

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2$$

dove:

$$S_L = \text{sup. calpestabili} = \text{mq. } 157,28;$$

$$S_1 = \text{sup. lorda balconi e verande} = \text{mq. } 14,50; \quad X_1 = 0,35$$

$$S_2 = \text{sup. lorda locale deposito e cantine} = \text{mq. } 91,26; \quad X_2 = 0,50$$

in forma tabellare

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda [m2]</i>	<i>%</i>	<i>Sup. comm. [m²]</i>
Superficie calpestabili	157,28	100%	157,28
Sup. balconi e veranda	14,50	35%	5,10
Min. tra 50% pareti port. e 10% Sup. calpestabile	(72 mq – 27,6 mq)	10%	15,73
Locali deposito e cantine	104,44	50%	52,22
SOMMA Sc =			230,30

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente per le abitazioni (V_{uc}) è di €. 319,00 per metro quadrato di superficie commerciale, esclusivamente per le superfici regolarmente autorizzate.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: 0,8%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -23,0%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

$C_m =$ coefficiente globale di merito: $+0,8\% - 23,0\% = - 22,2\%$

Pertanto avremo:

$$V_R = S_c \times V_u \times (1 + C_m/100) = 230,30 \text{ mq} \times 319 \times (1 - 22,2/100) =$$

$$V_{\text{stima, A}} = V_{uc} \times S_c = 57.224,26 \text{ €}$$

che si può pertanto assumere, arrotondando, pari a € **57.000,00** (*Euro cinquantasette/00*)

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra indicato nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di

$$V_R = \text{€}57.000,00 \times 0.85 = \text{€}48.450,00$$

3.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni

Il valore finale del bene arrotondato in conto pari risulta:

$$V_{\text{finale}} = \text{€}48.000,00 \text{ (diconsi quarantottomila euro)}$$

3.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

I beni pignorati appartengono interamente ai debitori esegutati (la moglie risulta terza datrice di ipoteca), non ci sono quote di diritto appartenenti a terzi.

3.11 Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree



Foto n.1 Prospetto Via Savonarola



Foto n.2 Prospetto Corso XX settembre



Foto n.3-4 ingresso Abitazione e rampa accesso piano primo – sub. 5



Foto n.5 Ingresso Magazzino – sub. 2



Foto n.6 Locale 1



Foto n.7: Lesioni d'angolo Locali 2-3



Foto n.8 : Alcuni pinti infiltrazione acqua piovana



Foto n.9: Balcone deteriorato – Locale 1



Foto n.10: Scala di accesso piano secondo



Foto n.11: Disimpegno piano primo



Foto n.12: Sgombero piano Secondo



Foto n.13: Deposito 1



Foto n.14: Locale deposito 2



Foto n.15: Locale deposito 2





Foto n.18: Deposito – sub. 2



Foto n.19: Deposito – sub. 4



Foto n.20: Deposito – sub. 4 – Lesioni e distacchi intonaco



4 CONCLUSIONI

Con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma Dott. Carlo Di Cataldo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 86/2022, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, definisce quanto segue.

- Stima e altro dell'immobile sito a Giarratana in Via G. Savonarola n. 100-102-104, piano terra, primo e secondo, riportato al N.C.E.U. al foglio 33, p.lla 734 sub. 5, cat. F/2 collabente; pertinenze sub. 2, C/2, 26 m², via G. Savonarola civ. 98, sub. 4 via G. Savonarola civ. 96, C.so XX Settembre 108, C/2, mq. 35.30, si stima come il più probabile valore di mercato nella somma di **47.000,00** (*Euro quarantasettemila/00*).



ELENCO ALLEGATI

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- 1) Documentazione catastale:
 - Visura catastale foglio 33, p.lla 734 sub. 5, Cat. F/2, collabente;
 - Visura catastale foglio 33, p.lla 734 sub. 2, Cat. C/2 cl. 1, mq. 26;
 - Visura catastale foglio 33, p.lla 734 sub. 4, Cat. C/2 cl. 1, mq. 35;
 - Planimetria Catastale foglio 33, p.lla 734 sub. 2
 - Planimetria Catastale foglio 33, p.lla 734 sub. 4
- 2) Restituzione grafica dei rilievi architettonici degli immobili;
- 3) Titolarità dei beni: copia atto di compravendita del 11 dicembre 1991 a rogito del notaio dott. Rosario Morello n.120517 del repertorio, trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 27/12/1991 al numero 2596 (estratto presso Archivio Notarile di Modica);
- 4) Certificato storico di residenza;
- 5) Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto;
- 6) Richiesta Visione fascicoli Comune di Giarratana;

In Modica, il 04/01/2023

Il C.T.U.

(ing. Giorgio Sammito)

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Integrazione alla

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Depositata in data 07.01.2023



Causa Civile n. 86/2022 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da: DoValue S.p.a. – (Società di Capitali)

contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Il CTU

Ing. Giorgio Sammito

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Sammito, nato a Ragusa il 17/08/1985, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Ragusa al n°1241, è stato nominato perito estimatore con provvedimento del 15/06/2022 dal Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 86/2022 del Ruolo Generale, procedura esecutiva per la quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 24/06/2022,

DEPOSITA

Integrazione alla perizia di stima in seguito alle osservazioni ricevute dall'avv. Ivana di Pietro, quale procuratore costituito della DoNext S.p.A., non in proprio ma quale mandataria della Siena NPL 2018 S.r.l. (secondo atto di intervento depositato il 22.09.2022), relativa all'aggiornamento delle ipoteche giudiziali, n particolare:

3.5 Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle ricerche effettuate sugli immobili presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa (*Allegato n.6*) sono risultate le formalità di seguito riportate:

- ISCRIZIONE del 15/12/2001 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 19731
Pubblico ufficiale MORELLO ROSARIO Repertorio 148563 del 05/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO; Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 109 del 16/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Iscrizione n. 1718 del 29/11/2021

- ISCRIZIONE del 15/06/2004 - Registro Particolare 4612 Registro Generale 12377
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE
TRIBUTI Repertorio 44165/2003 del 24/03/2004; IPOTECA LEGALE derivante
da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73; Documenti
successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2265 del 16/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 271 del 01/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 965 del 18/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1793 del 11/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 8123 Registro Generale 23858 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1165/2004 del 28/10/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 273 del 01/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 869 del 01/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 966 del 18/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Ipoteca in rinnovazione derivante da derivante ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Giarratana (RG) del 29/11/2021 – Registro particolare 1718 Registro Generale 19377 Pubblico ufficiale Morello Rosario repertorio 148563 del 05/12/2001;
- Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2022 – Registro particolare 6497 Registro Generale 8740 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 946 del 06/04/2022.

Con la presente integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma Dott. Carlo Di Cataldo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 86/2022, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, definisce invariato il valore stimato, precisandone:

- Stima e altro dell'immobile sito a Giarratana in Via G. Savonarola n. 100-102-104, piano terra, primo e secondo, riportato al N.C.E.U. al foglio 33, p.lla 734 sub. 5, cat. F/2 collabente; pertinenze sub. 2, C/2, 26 m², via G. Savonarola civ. 98, sub. 4 via G. Savonarola civ. 96, C.so XX Settembre 108, C/2, mq. 35.30, si stima come il più probabile valore di mercato nella somma di **48.000,00 (Euro quarantottomila/00)**.

ELENCO ALLEGATI INTEGRAZIONE

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- 1) Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto;

In Modica, il 01/02/2023

Il C.T.U.

(ing. Giorgio Sammito)

