

# **TRIBUNALE DI RAGUSA**

## **CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA**

**n.85/2022 R.G. Es.**

**C.T.U.**

***Ing. Christian Roccasalva***



**SCHEMA RIEPILOGATIVO**  
(scheda sintetica e scheda immobile)

<b>Esecuzione Immobiliare n.85/2022</b>	
contro ██████████	
Giudice:	Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
Custode Giudiziario:	Avv. Luigi Iaia
Esperto del procedimento:	Ing. Christian Roccasalva
<b>LOTTO UNICO</b>	
Diritto	Proprietà 1/1 dell'esecutato.
Bene	Immobile per civile abitazione.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Magenta n.508 (Coordinate Geografiche: 36,95506; 14,52465)
Titolarità (vedi Allegato – C)	Il bene pignorato è pervenuto all'esecutata giusto atto di compravendita del 07/12/2006, repertorio n.110222, a rogito del Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria, trascritto il 14/12/2006 ai nn.29176/17678.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.
Dati Catastali (vedi Allegato – B)	Comune di Vittoria, foglio 206, particella 12053, subalterno 5
Lotto	1
Occupazione	L'immobile è in possesso dell'esecutato.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Dal confronto tra la documentazione catastale con lo stato dei luoghi sono state riscontrate delle difformità.
Immobile insanabile	No
Titolarità urbanistica	La costruzione del fabbricato è iniziata antecedentemente il primo settembre 1967.
Agibilità	L'immobile non è dotato di agibilità.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Non sono stati riscontrati vincoli edilizi
Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	No
Valore di mercato	<b>€65.280,00</b>
Valore di vendita forzata	<b>€51.700,00</b>

(abbattimento 15%)	
Valore del Canone di Mercato	-----
Vendibilità e motivo	L'immobile è ubicato all'interno del centro urbano, presenta allo stato attuale delle difformità, ma a giudizio del sottoscritto CTU l'immobile risulta vendibile.
Vincoli	-----
Edilizia agevolata	-----
Oneri	-----
APE	Non è stato redatto ai sensi della Circolare/Provvedimento del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (vedi Allegato – D)	<p>Sul bene oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Trascrizione del 22/06/1999; Registro Particolare 7244; Registro Generale 9362; nascente da atto tra vivi – compravendita (ex p.lla 1066 sub.5, oggi p.lla 12053 sub.5);</li> <li>-Trascrizione del 14/12/2006; Registro Particolare 17678; Registro Generale 29176; nascente da atto tra vivi – compravendita (ex p.lla 1066 sub.5, oggi p.lla 12053 sub.5);</li> <li>- Iscrizione del 14/12/2006; Registro Particolare 7641; Registro Generale 29177; nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (ex p.lla 1066 sub.5, oggi p.lla 12053 sub.5);</li> <li>-Trascrizione del 29/04/2022; Registro Particolare 5207; Registro Generale 6978; nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (sia sulla ex p.lla 1066 sub.5, sia sulla oggi p.lla 12053 sub.5).</li> </ul>

Caratteristiche	Descrizione	Superficie	Indice	Superficie commerciale
Superficie principale		76,00mq	1,00	76,00mq
Superficie omogeneizzata		18,65mq	0,30	5,60mq
<b>Superficie commerciale totale del bene</b>				<b>81,60mq</b>
<b>Valore di mercato</b>				<b>€59.568,00</b>
<b>Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%)</b>				<b>€49.000,00</b>

**FOTO DEGLI INTERNI**



INGRESSO



CUCINA

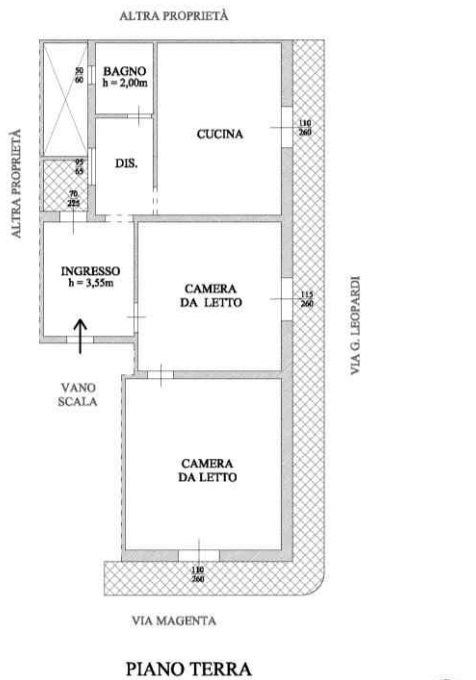


BANGO



CAMERA

**MINIATURA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE**



Foglio 206 p.lla 12053 sub.5 - scala 1:100  
Planimetria redatta dal C.T.U.  
E.I. n.85/2022 - Tribunale di Ragusa

**FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE IMMOBILE**



VISTA RAVVICINATA



VISTA ESTESA

 ASTALEGALE.NET

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.85/2022 R.G.Es..**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

**PREMESSA**

Con ordinanza del 13/06/2022 la S.V. ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.85/2022 R.G.Es. il sottoscritto ing. Christian Roccasalva, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.925, con studio a Modica in Via Sacro Cuore n.114/B, telefono 0932 188 46 11, PEC: [christian.roccasalva@ingpec.eu](mailto:christian.roccasalva@ingpec.eu).

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima con termine per il deposito sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del 16/03/2023.

Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di stima.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto, dopo aver esaminato attentamente la documentazione agli atti, ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale e ipocatastale del bene, a recarsi a Vittoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la regolarità urbanistica del bene e presso l'Archivio Notarile di Stato per richiedere il titolo di proprietà.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, di comune accordo con il custode giudiziario nominato, l'Avv. Luigi Iaia, dopo varie ed invane convocazioni di sopralluogo spedite all'esecutato, si è recato sui luoghi in data 26/10/2022 per constatare la presenza dell'esecutato

all'interno dell'immobile e tentare l'inizio delle operazioni peritali. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al bene, ma è stato reperito il numero di telefono della moglie dell'esecutato con la quale è stato poi programmato l'inizio delle operazioni peritali.

In data 08/11/2022 alle ore 19:00, il sottoscritto, insieme al custode nominato, si è recato sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi è intervenuto l'esecutato che ha consentito l'accesso all'immobile di Via Magenta n.508 a Vittoria, dove, dopo una prima ricognizione dei luoghi, sono state rilevate su vari fogli tutte le misure necessarie per una facile ricostruzione grafica del bene ed eseguito un'accurata documentazione fotografica.

Terminate le operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, poi letto, confermato e sottoscritto dagli intervenuti (Allegato – A).

Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare contro l'esecutato, è stato pignorato il bene così descritto:

*“appartamento per civile abitazione al 1° piano di un fabbricato sito in Vittoria, Via Magenta n. 508, composto da cucina, due camere da letto, bagno e soprastante terrazzo di copertura di competenza, riportato nel NCEU al foglio 206, mappale 12053 sub 5 (ex foglio 206 mappale 1066 sub 5), ctg. A/4, v.c. 4, Cla. 3;”.*

#### **PERIZIA DI STIMA**

##### **PREMESSA**

Il bene pignorato è un'abitazione con relative pertinenze ubicata al piano primo

dell'edificio sito nel Comune di Vittoria in Via Magenta in corrispondenza del civico n.508.

## **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

### **Dati catastali**

L'immobile è individuato al N.C.E.U. di Vittoria al *foglio 206, particella 12053, subalterno 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 82mq, totale: escluse aree scoperte: 77mq, rendita €174,77, Piano 1, interno 4, Via Magenta n.508, di proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato (Allegato – B).*

### **Confini**

L'edificio confina:

- a nord-ovest con la Via G. Leopardi;

- a nord-est con la Via Magenta;

- a sud-est con la particella 11791.

## **STATO DI POSSESSO**

Il bene è di proprietà dell'esecutato giusto atto di compravendita del 07/12/2006, repertorio n.110222, a rogito del Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria, trascritto il 14/12/2006 ai nn.29176/17678; il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Stato (Allegato – C).

Nel suddetto atto di compravendita l'esecutato acquista, oltre all'appartamento, anche *“la comproprietà pari ad un quarto del vano ingresso e della scala per accedere al primo piano elevato, nonché la comproprietà in ragione di metà indivisa della terrazza di copertura del detto primo piano elevato”*.

Il sottoscritto CTU precisa che il vano ingresso, la scala e la terrazza non risultano censiti in catasto.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI**

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – D):

- Trascrizione del 22/06/1999; Registro Particolare 7244; Registro Generale 9362; nascente da atto tra vivi – compravendita (ex p.lla 1066 sub.5, oggi p.lla 12053 sub.5);
- Trascrizione del 14/12/2006; Registro Particolare 17678; Registro Generale 29176; nascente da atto tra vivi – compravendita (ex p.lla 1066 sub.5, oggi p.lla 12053 sub.5);
- Iscrizione del 14/12/2006; Registro Particolare 7641; Registro Generale 29177; nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (ex p.lla 1066 sub.5, oggi p.lla 12053 sub.5);
- Trascrizione del 29/04/2022; Registro Particolare 5207; Registro Generale 6978; nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (sia sulla ex p.lla 1066 sub.5, sia sulla oggi p.lla 12053 sub.5).

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene pignorato è un appartamento con relative pertinenze ubicato al piano primo dell'edificio ad angolo tra la Via Magenta e la Via Giacomo Leopardi a Vittoria.

Il quartiere del centro urbano dove è ubicato l'edificio è dotato di tutti i servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e si compone di un piano terra, un piano primo e un piano terzo costituito da una terrazza praticabile.

All'appartamento si accede dal portone di Via Magenta n.508 mediante un vano ingresso e una scala, dalle modeste dimensioni e finiture, che prosegue fino alla sovrastante terrazza.

L'abitazione ha una superficie lorda di circa 76,00mq e si compone di un ingresso di circa 7,50mq, un disimpegno di circa 4,00mq, un bagno di circa 2,95mq, una cucina di circa 15,40mq e di due camere da letto rispettivamente di circa 15,10mq e 19,30mq. Le camere e la cucina hanno accesso al balcone di circa 17,00mq che si sviluppa lungo i due prospetti liberi del fabbricato; l'ingresso si affaccia tramite un balcone di circa 1,65mq su un cavedio dove si affacciano anche le aperture presenti del disimpegno e nel bagno.

Tutti gli ambienti hanno altezza interna non inferiore a 2,70m, ad eccezione del bagno che ha un'altezza utile di circa 2,00m.

È di pertinenza dell'appartamento un quarto indiviso del vano ingresso e della scala e la metà indivisa della terrazza di copertura sovrastante lo stesso.

#### **Finiture esterne**

I due prospetti liberi dell'appartamento sono con blocchi a vista privi di intonaco e strato di finitura.

Gli infissi dell'abitazione sono di vecchia fattura in legno con vetro singolo e scudi oscuranti, dotati di avvolgibile in plastica.

Il balcone con affaccio sulle pubbliche vie è delimitato da ringhiera, mentre il balcone sul cavedio è delimitato da muretti, entrambi risultano pavimentati.

Esternamente l'immobile è in modesto stato di manutenzione.

#### **Finiture interne**

Internamente l'abitazione è rifinita in ogni sua parte con materiali di modesta quali-

tà, con porte e infissi di vecchia fattura, la pavimentazione è in graniglia di marmo, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, la cucina e i bagni sono dotati di rivestimento alle pareti.

Nel complesso internamente l'abitazione è in modesto stato di conservazione e manutenzione, in alcune camere sono presenti notevoli tracce di muffe dovute probabilmente a delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza.

### **Impianti**

L'abitazione è dotata di:

- impianto elettrico;

- impianto idrico e fognario di tipo incassato;

sono inoltre presenti un condizionatore per il riscaldamento di una camera e un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

La planimetria rilevata (Allegato – E) e la documentazione fotografica (Allegato – F) rappresentano quanto sopra descritto.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Per verificare la regolarità urbanistica del bene il sottoscritto si è recato più volte all'Ufficio Tecnico di Vittoria dove non è stato rinvenuto nessun fascicolo edilizio, così come certificato dall'Ente (Allegato – G).

L'atto di proprietà attesta che l'epoca di costruzione del bene è antecedente il 1° settembre 1967.

### **REGOLARITA' CATASTALE**

Il bene, come si evince dalla visura catastale aggiornata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – B), risulta correttamente intestato all'esecutato.

Nell'estratto di mappa catastale la sagoma del fabbricato risulta difforme da quella

reale. Si evidenzia che il vano ingresso, la scala e la terrazza non risultano censiti in catasto.

### **DIFFORMITA' DEL BENE**

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento (Allegato – H) datata 11/09/1967 e i rilievi effettuati emergono lievi difformità alle aperture, per queste sarà sufficiente aggiornare la planimetria catastale.

Ai fini della vendita è necessaria la costituzione dei subalterni per vano ingresso, la scala e la terrazza.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale (S.Comm.)*, parametro di riferimento per la successiva stima.

Nel caso specifico del bene in oggetto, la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata dei balconi.

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata dei balconi verrà calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% fino ad una superficie di 25,00mq e per i restanti ridotta al 10%.

Le superfici delle parti in comproprietà come la terrazza, il vano ingresso e la scala non contribuiranno nel calcolo della superficie commerciale ma di queste se ne terrà conto nella individuazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento.

Per quanto sopra detto la *superficie commerciale (S.Comm.)* del bene è pari a:

*Superficie coperta abitazione: 76,00mq*

*Superficie omogeneizzata balconi:*  $(1,65\text{mq} + 17,00\text{mq}) \times 0,30 = 5,60\text{mq}$

→ la superficie commerciale del bene è ***S.Comm.* = 81,60mq**

### **STIMA DEL BENE**

Per la valutazione dell'immobile si fa riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti e sufficienza dei servizi interni, dimensione dei vani in rapporto alla loro destinazione, pertinenze) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici, ecc.).

L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di mediatori, liberi professionisti, agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto ha potuto accertare, tenendo conto anche della comproprietà del vano ingresso e scala pari ad un quarto e della terrazza pari ad un mezzo, che il più probabile valore di mercato da applicare al bene è pari a:

730,00€/mq,

moltiplicando tale valore per la superficie commerciale (*S.Comm.*) si ottiene:

→  $730,00\text{€/mq} \times 81,60\text{mq} = \text{€}59.568,00$

### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Come già precedentemente detto, l'immobile presenta delle difformità catastali, le cui spese di regolarizzazione possono stimarsi in €1.200,00, detraendo dette spese

dal valore prima stimato si ottiene:

$$€59.568,00 - €1.200,00 = €58.368,00$$

Detraendo ulteriori €600,00 per la compilazione del libretto dell'impianto termico e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e ancora applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore finale del bene è:

$$(€58.368,00 - €600,00) \times 0,85 = €49.102,80 \text{ ovvero in cifra tonda}$$

**€49.000,00 (euro quarantanovemila/00).**

#### **ALLEGATI:**

- Allegato – A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato – B: Documentazione catastale;
- Allegato – C Titolo di proprietà;
- Allegato – D: Visure ispezione ipotecaria;
- Allegato – E: Planimetria redatta dal C.T.U.;
- Allegato – F: Documentazione fotografica;
- Allegato – G: Documentazione urbanistica;
- Allegato – H: Planimetria catastale.

#### **CONCLUSIONI**

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato i beni oggetto del pignoramento.

IL C.T.U.

*Ing. Christian Roccasalva*