

## Tribunale di Ragusa

### Sezione esecuzioni immobiliari

---

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

---

**Oggetto:** Causa n. 116/2024 R.G. Es.

I

Allegati:

- 1.0 Relazione Tecnica
  - 1.1 – Verbale di sopralluogo
  - 1.2 – Rilievo fotografico
  - 1.3 – Planimetrie immobili (allegato A)
  - 1.4 – Certificazione notarile (allegato B)
  - 1.5 – Estratto di matrimonio (allegato C)
  - 1.6 – Certificato di residenza (allegato D)
  - 1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)
  - 1.8 – Titolo di proprietà (allegato F)

- 2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio  
Dott. Ing. Salvatore Privitera

18/Dicembre/2024

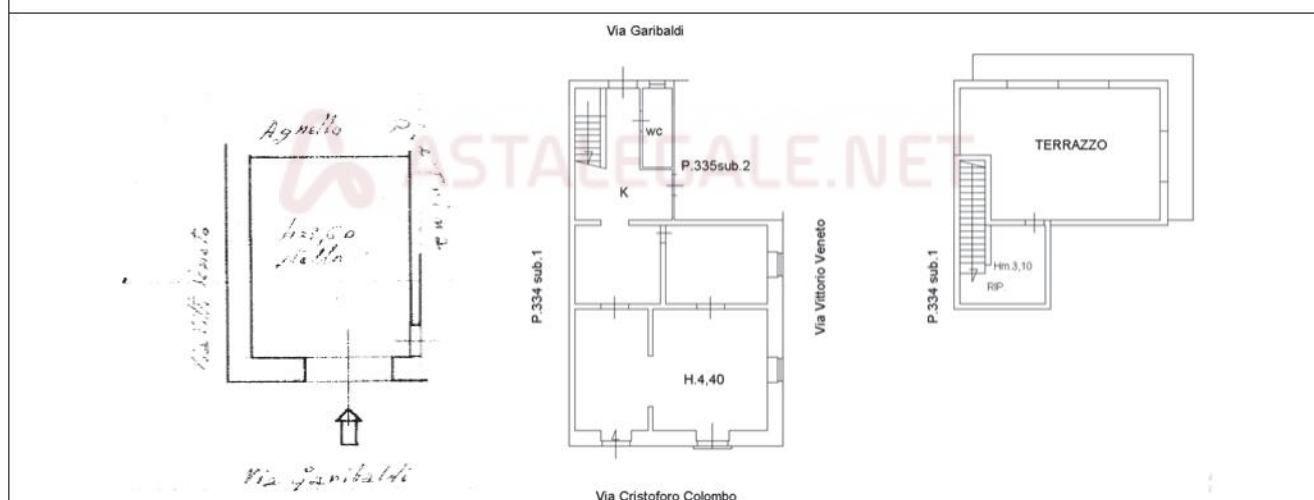
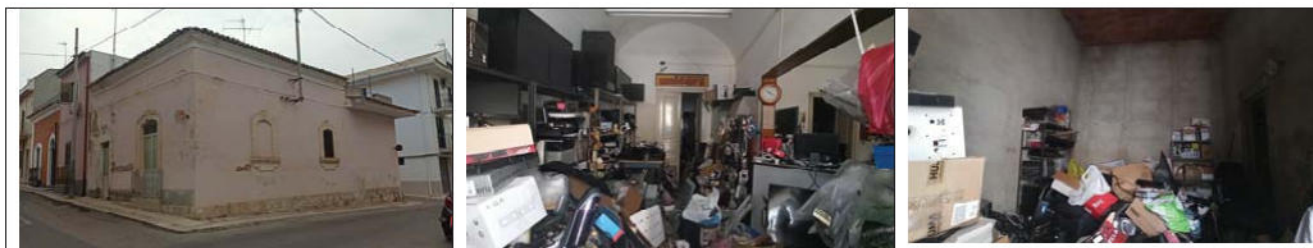
**SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**  
(CASA PER CIVILE ABITAZIONE E DEPOSITO)

<b>ESECUZIONE N. 116/2024 R.G.</b> <b>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</b> <b>Custode Giudiziario Avv. Isabella Salerno</b> <b>Esperto del procedimento: Ing. Salvatore Privitera</b>	
Diritto	Il bene appartiene per la piena proprietà a
Bene	L'immobile in oggetto è una casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Santa Croce Camerina, Via C. Colombo n° 89 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 3 (ex sub. 1), piano terra e primo, categoria A/4 classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita € 255,65 ed a piano primo da un vano ripostiglio ed un terrazzo, intestato per la piena proprietà a con adiacente magazzino, sito in Santa Croce Camerina, Via G. Garibaldi n° 62 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 2, piano terra, categoria C/2 classe 1 Consistenza 18mq. rendita € 22,31, intestato per la piena proprietà a
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina, nella Via C. Colombo n° 89 - Via G. Garibaldi n° 62 Coordinate Geografiche: 36.825085, 14.522917
Titolarità	Il bene appartiene per la piena proprietà a per giusto atto di compravendita notaio Maria Giuseppa Nicosia del 03/05/2002 rep. N. 35813 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 06/05/2002 ai nn.6826/5568 da potere di
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Il bene è pervenuto per la piena proprietà a con atto di compravendita notaio Maria Giuseppa Nicosia del 03/05/2002 rep. N. 35813 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 06/05/2002 ai nn.6826/5568 da potere di
Dati catastali	Foglio 36, p.IIa 335, sub. 2, cat. C/2, classe 1, 18m <sup>2</sup> , piano T, Via G. Garibaldi n° 62 Foglio 36, p.IIa 335, sub. 3, cat. A/4, classe 3, 5,5 vani, piano T-1, Via C. Colombo n° 89
Lotto	Unico
Occupazione	Libero, occupato solo da rifiuti
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	L'edificio, da quanto dichiarato nell'atto di compravendita, risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967. La planimetria castale del sub. 2 riporta data di presentazione 07/12/1939. Per l'immobile non è stato rilasciato Certificato di abitabilità. Le planimetrie catastali sono conformi rispetto stato dei luoghi al netto dello spostamento in avanti della porta interna che mette in collegamento i due subalterni
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	L'edificio, da quanto dichiarato nell'atto di compravendita, risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967
Agibilità/ Abitabilità	No.

Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per intero	
Valore di mercato	€ 60.000,00	
Valore di vendita forzata	€ 50.600,00	
Valore canone di mercato (se richiesto)	-	
Vendibilità e motivo	Si tratta di una casa per civile abitazione con adiacente deposito, abitabile ma in condizioni mediocri. L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in posizione angolare in una zona abbastanza popolata della città di Santa Croce Camerina, ricca di servizi ed attività commerciali.	
Vincoli	-	
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata	
Oneri	-	
Ape	Non si è redatto l'APE	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 18/12/2024	
	<b>Trascrizioni</b>	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2024 - Registro Particolare 5143 Registro Generale 7273 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 869 del 06/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA(RG)	

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commer. (mq)
Sup. principale	S1	78,60	1,00	78,60
sup. balconi/terrazzi/desposito	SUB	79,00	0,30	23,70
SUP. COMMERCIALE	<b>mq 102,30</b>			

valore di mercato	€ 60.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 50.600,00
Valore del Canone di mercato	-



**OGGETTO:** Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 116/2024

R.G. Es. [REDACTED]

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **1. Premessa**

Con provvedimento del 18/06/2024, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Salvatore Privitera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 817, con studio in Vittoria, piazza G. Bruno n. 5, per la causa in epigrafe.

In data 21/06/2024, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 28/08/2024, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile di via C. Colombo 89 in Santa Croce Camerina, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Isabella Salerno (Custode giudiziario), per accedere all'unità immobiliare pignorata e del Sig. [REDACTED] (esecutato) che consentiva l'accesso ai luoghi.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso, il Comune di Santa Croce Camerina e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

### **2. Identificazione dei beni**

Il bene pignorato con atto di pignoramento del 06/04/2024 trascritto il 26/04/2024 contro [redacted] oggetto della presente, è il seguente:

1. Casa per civile abitazione composta a piano terra e primo sita in Santa Croce Camerina, Via C. Colombo n° 89 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 3 (ex sub. 1), in piena proprietà a [redacted] (intestazione catastale) con adiacente magazzino, sito in Santa Croce Camerina, Via G. Garibaldi n° 62 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 2, piano terra, in piena proprietà a [redacted] (intestazione catastale);

Cespite	Foglio	Sez. Urb.	Particella	Sub	Cat.	Consist.
1	36		335	3	A4	5,5 vani
	36		335	2	C2	18m <sup>2</sup>

### 3. Risposte ai quesiti del mandato

#### **Sommara descrizione del bene**

L'immobile in oggetto è una casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Santa Croce Camerina, Via C. Colombo n° 89 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 3 (ex sub. 1), piano terra e primo, categoria A/4 classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita € 255,65 ed a piano primo da un vano ripostiglio ed un terrazzo, intestato per la piena proprietà a [redacted] con adiacente magazzino, sito in Santa Croce Camerina, Via G. Garibaldi n° 62 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 2, piano terra, categoria C/2 classe 1 Consistenza 18mq. rendita € 22,31, intestato per la piena proprietà a [redacted]

Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Via C. Colombo, Via G. Garibaldi e Via V. Veneto. All'abitazione vi si accese sia dal civico n° 89 di Via C. Colombo sia da Via G. Garibaldi, mentre al magazzino si accede dal civico n° 62 di Via G. Garibaldi. L'immobile si trova a piano terra pertanto facilmente accessibile

dai diversamente abili.

L'immobile ricade in Z.T.O. "B1/1" del vigente P.R.G. del Comune di Santa Croce Camerina "zona completamente edificata". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 31 delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G..

### **Stato di possesso del bene**

Il bene appartiene per la piena proprietà a [redacted] per giusto atto di compravendita notaio Maria Giuseppa Nicosia del 03/05/2002 rep. N. 35813 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 06/05/2002 ai nn.6826/5568 da potere di [redacted]. Al momento dell'acquisto il Sig. [redacted] dichiarava di essere celibe.

Il proprietario ha contratto matrimonio in data 09/10/2023 con la Sig.ra [redacted] (vedi estratto di matrimonio allegato C). Il Sig. [redacted] è residente in Santa Croce camerina nella Via C. Colombo n° 89 (vedi certificato di residenza allegato D).

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile è libero da persone ma occupato da cose. Si è riscontrato, infatti, che lo stesso è adibito a deposito di rifiuti speciali (televisori, aspirapolveri, monitor, ecc.) provenienti dalla precedente attività del padre del debitore e del debitore stesso. Poiché tali rifiuti sono facilmente smaltibili presso i centri di raccolta autorizzati comunali, i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

Il bene non fa parte di un condominio, per cui non vi sono quote condominiali da corrispondere.

### Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto per la piena proprietà al [REDACTED]

[REDACTED], con:

- atto di compravendita notaio Maria Giuseppa Nicosia del 03/05/2002 rep. N. 35813 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 06/05/2002 ai nn.6826/5568 da potere di [REDACTED]

### Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romana Giordano del 14/05/2024 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento.

### Dati catastali e planimetrie

Il bene di che trattasi risulta censito nel Comune di Santa Croce Camerina nel seguente modo:

CESP.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita	Indirizzo
1	36	335	2	C2	18 m <sup>2</sup>	22,31	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 62 Piano T
	36	335	3	A4	5,5 vani	255,65	VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 89 Piano T-1

Le planimetrie catastali, risultano conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), al netto dello spostamento in avanti della porta interna che mette in collegamento i due

subalterni. Tale variazione non comporta una variazione nella rendita catastale e pertanto viene ritenuta trascurabile.

### **Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

L'edificio, da quanto dichiarato nell'atto di compravendita, risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967. La planimetria castale del sub. 2 riporta data di presentazione 07/12/1939.

E' stato comunque effettuato accesso agli atti presso il Comune di Santa Croce Camerina che ha riportato il seguente esito: *“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti, relativa all'immobile prospiciente le vie C.Colombo, V.Veneto e G.Garibaldi, Santa Croce Camerina, si comunica che, fatte le dovute verifiche in Archivio Pratiche Edilizia 1959-2024, non risulta alcun fascicolo intestato nè agli attuali proprietari nè a quelli risultanti nell'atto di vendita allegato all'istanza”*.

L'immobile è sprovvisto del Certificato di abitabilità.

### **Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita**

Come già anticipato in precedenza, trattasi di una casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Santa Croce Camerina, Via C. Colombo n° 89 ed a piano primo da un vano ripostiglio ed un terrazzo, con adiacente magazzino, sito in Santa Croce Camerina, Via G. Garibaldi n° 62.

L'edificio ha finiture di tipo economico e si affaccia sulla via Via C. Colombo, Via G. Garibaldi e Via V. Veneto. L'immobile, ad uso abitativo, a piano terra è composto da un ingresso-soggiorno, una camera, un disimpegno, un servizio, una cucina, un deposito ed un ripostiglio con terrazzo a piano primo (vedi planimetria allegata). Durante il sopralluogo tutti gli ambienti erano adibiti a deposito di rifiuti speciali (televisori, aspirapolveri, monitor, ecc.). La struttura portante è in muratura. I pavimenti sono in piastrelle di cemento

("cementine") di antica fattura, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio con vetro singolo. L'immobile è provvisto di impianto elettrico fuori traccia. Non è presente impianto di riscaldamento. L'immobile, si presenta in mediocri condizioni generali, sono presenti varie tracce di infiltrazioni di acque meteoriche (vedi documentazione fotografica).

L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in posizione angolare in una zona abbastanza popolata della città di Santa Croce Camerina, ricca di servizi ed attività commerciali.

### Valutazione stimativa

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Santa Croce Camerina per immobili nella medesima zona, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 500,00 al metro quadrato di superficie utile. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: SANTA CROCE CAMERINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	800	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	650	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	320	450	L	1,5	2,2	L

Quindi si ha:

$m^2 78,60 \times € 500,00/m^2 = € 39.300,00$  (per l'appartamento)

$m^2 18,00 \times € 400,00/m^2 = € 7.200,00$  (per il deposito)

$m^2 8,00 \times € 400,00/m^2 = € 3.200,00$  (per il ripostiglio)

$m^2 53,00 \times € 200,00/m^2 = € 10.600,00$  (per il terrazzo)

Totale € 60.300,00

Che si approssima ad **€ 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00)**.

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n°1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
Casa per civile abitazione composta a piano terra e primo sitta in Santa Croce Camerina, Via C. Colombo n° 89 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 3 (ex sub. 1), in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale) con adiacente magazzino, sito in Santa Croce Camerina, Via G. Garibaldi n° 62 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 2, piano terra, in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale);	€ 60.000,00	<b>€ 51.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 60.000,00</b>	<b>€ 51.000,00</b>

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

### Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà al debitore, pertanto, si può procedere ad un'unica

vendita. Si precisa che anche se il deposito costituisce una unità indipendente rispetto all'abitazione, venderli separatamente penalizzerebbe troppo il valore dell'appartamento.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

### **Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

### **Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia è stato stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 150,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri).

### **4. Conclusioni**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

<b>Cespite</b>	<b>Valore complessivo cespite</b>	<b>Valore al netto delle spese (regolarizzazioni, APE, ecc.)</b>
Casa per civile abitazione composta a piano terra e primo sita in Santa Croce Camerina, Via C. Colombo n° 89 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 3 (ex sub. 1), in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale) con adiacente magazzino, sito in Santa Croce Camerina, Via G. Garibaldi n° 62 nel N.C.E.U. F° 36 P.IIa 335 Sub. 2, piano terra, in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale);	€ 60.000,00	€ 51.000,00 - € 150,00 - € 262,00 = € 50.588,00
<b>Totale</b>	<b>€ 60.000,00</b>	<b>€ 50.588,00</b>

Tale valore viene approssimato in € **50.600,00** (diconsi euro **cinquantamilaseicento/00**).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 18/12/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Salvatore Privitera*

