

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare – r.g. 375/2019

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Giliberto Orazio Rapisarda

Creditore: [REDACTED]
[REDACTED];

Debitore: [REDACTED]
[REDACTED]

Consulente Tecnico di Ufficio: Ing. Alessandro Infantino.

1 – Premessa

Il sottoscritto ing. Alessandro Infantino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 989, con studio in Ragusa via E. Fermi n.10, è stato nominato esperto dell'esecuzione immobiliare n. 375/2019 tramite PEC il 12/02/2020. Il giorno 04/03/2020 il sottoscritto ha prestato giuramento mediante trasmissione in via telematica per il conferimento del mandato in oggetto.

La presente perizia di stima riguarda l'immobile di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come
riportato dall'atto di pignoramento, redatto dall'Avv. [REDACTED], notificato
alla madre dell'esecutato il 21/11/2019 (Allegato 3):

- A) Piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato a più piani sito in Ragusa, Via Solunto n. 8 posto al sesto piano elevato, lotto 53, scala C, interno 18/C, composto di sei virgola cinque vani catastali, confinante con il vano scala condominiale e con suolo di pertinenza comune con il lotto 52 per tre lati; censito al N.C.E.U. di Ragusa alla Sezione A, foglio 98, mappale 43 sub 57, via Paestum n. 8, scala C,*

interno 18, piano 6, zona censuaria 1, categoria A/3 classe 2, vani 6,5, RC Euro 419,62.

2 – Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU dopo aver preso visione degli atti processuali, in accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Raffaella D'Angelo, aveva fissato il primo accesso presso il su indicato immobile per giorno 11 marzo 2020 alle ore 12.00, ma successivamente annullato a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID 19. Infatti con comunicazione del 9 marzo 2020 i Giudici dell'esecuzione del Tribunale Civile di Ragusa hanno sospeso gli accessi presso i cespiti pignorati. La parte era stata avvisata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 04.03.2020 con num. 153735032640.

Successivamente congiuntamente con il custode Giudiziario si è proceduto a fissare un nuovo sopralluogo per il primo accesso presso l'immobile in oggetto per il giorno 22/06/2020 alle ore 15.30. La parte è stata avvisata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 09/06/2020 con num. 6178393818. Il sottoscritto insieme alla Dott.ssa Raffaella D'Angelo, si sono recati nei luoghi alle ore 15.30 per procedere al sopralluogo e alle operazioni peritali. Il Sig. [REDACTED] insieme ai suoi genitori, che coabitano l'immobile in oggetto, hanno permesso il normale svolgimento delle attività peritali mettendo a disposizione il loro appartamento.

Lo scrivente ha preso visione dei beni, ne ha verificato la consistenza, le principali caratteristiche costitutive nonché lo stato di conservazione, effettuando contemporaneamente un rilievo fotografico e si è riservato la possibilità di effettuare un secondo sopralluogo. Terminato il sopralluogo il custode ha compilato la scheda di sopralluogo condivisa e firmata dal sottoscritto (Allegato 1).

In data 15/07/2020 al sottoscritto perviene la PEC dove il G.E. Giliberto Orazio Rapisarda prende atto della sospensione della procedura esecutiva per sei mesi a decorrere dal 20/04/2020 sino al 30/10/2020, prorogato fino al 31/12/2020.

In data 23/03/2021 è stata depositata la comparsa della [REDACTED] assistita dagli [REDACTED] cessionaria del credito.

In data 07/07/2021 il sottoscritto riceve la pec dove il GE Giliberto Orazio Rapisarda, letta l'istanza di [REDACTED] [REDACTED] procuratrice di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dagli avv.ti [REDACTED] dove si chiede che venga fissata l'udienza di riassunzione del presente giudizio, fissa l'udienza del 5.5.22 in prosecuzione 5/7/2021.

In data 15/09/2021 la Dott.ssa Raffaella D'angelo congiuntamente con il sottoscritto, ha relazionato al G.E. sullo stato di proprietà dell'immobile relativamente alla "Circolare/provvedimento generale: Indicazioni operative sulla riattivazione delle procedure esecutive immobiliari sospese ex art. 54 ter D.L. 18/2020 (convertito con modificazioni dalla Legge 27/2020) nonché direttive sulla L.n. 178/2020 art. 1. Commi 376, 377 e 378".

In data 05/05/2022 il Giudice dott. Giliberto Orazio Rapisarda rinvia all'udienza del 10/11/22 e ordina al PE di depositare la relazione di stima entro 60 gg.

In data 12/07/2022 il G.E. rigetta l'istanza di proroga richiesta dal sottoscritto P.E..

Il sottoscritto CTU dopo aver concordato telefonicamente la data con il [REDACTED] [REDACTED], in accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Raffaella D'Angelo, aveva fissato un secondo accesso presso l'immobile pignorato per giorno 8 luglio 2022 alle ore 16.00. La parte era stata avvisata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 04.07.2022 con num. ROL202207000020752. Il suddetto sopralluogo è stato annullato dal sottoscritto dopo la richiesta telefonica del [REDACTED], in data 07/07/2022 alle ore 22.32, in cui comunicava al sottoscritto la sua indisponibilità per il sopralluogo fissato, perché ricoverato in Ospedale [REDACTED].

In data 13 luglio 2022 alle ore 11.24 sentendo il Sig. [REDACTED], il quale mi comunica che sue dimissioni non sono state fissate e pertanto si concorda di svolgere il sopralluogo alla presenza di sua sorella, la Sig.ra [REDACTED]; concordando la data per il sopralluogo il 14/07/2022 alle ore 16.00, alla presenza del custode giudiziario.

Durante il secondo sopralluogo, lo scrivente ha preso visione dei beni e ne ha riverificato lo stato di conservazione dell'immobile, rilevando un avanzato stato di degrado diffuso dell'intero edificio rispetto al primo sopralluogo e l'installazione di due nuovi impianti split di climatizzazione. Il sopralluogo si è concluso con un rilievo fotografico e geometrico finalizzato alla verifica urbanistica del bene e necessari per la futura redazione dell'APE. Redatto il verbale di sopralluogo è stato sottoscritto dai presenti. (Allegato 2).

Il sottoscritto si è premurato prima di ogni attività, come prescritto al punto B) dell'incarico conferito dal Giudice, *di esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, verificando, anche con controlli telematici presso i competenti uffici dell'agenzia del Territorio:*

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti:

esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale e verificati il loro contenuto si è constatato la loro completezza.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:

il bene oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari sono corretti e individuati esattamente.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:

L'indirizzo riportato nella visura catastale è errato in quanto viene riportato "Via Paestum n. 8" invece di Via Solunto n. 8. Le altre informazioni risultano corrispondenti alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento:

nell'atto di cessione del 15/05/2008 presso il Notaio [REDACTED], n. 37497 del Repertorio, n. 8313 della Raccolta, registrato a Ragusa il 15/5/2008 al n. 1672 (Allegato 4), si evidenzia quanto segue:

- in premessa nell'ultimo comma: *che il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale dei beni), qui reitera il suo consenso a che l'acquisto venga fatto in nome proprio dal suddetto familiare convivente, fatto salvo peraltro il diritto di abitazione in suo favore, come disposto dall'ultima parte del comma sesto dell'articolo unico della citata legge 560/93.*
- Nell'articolo primo al primo capoverso: [REDACTED]
[REDACTED] *come sopra rappresentato, vende trasferisce ai signori [REDACTED] che - il primo per il diritto di abitazione durante vita ed il secondo per la nuda proprietà - accettano ed acquistano, la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato a più piani di cui in premessa sito in Ragusa, in via Solunto n. 8, lotto 53, scala "C".*
- Nell'articolo primo a pagina 5: *La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'alloggio e di accettare l'immobile come sopra individuato con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova, senza nessuna garanzia per i vizi occulti, con la proporzionale comproprietà su tutto quanto per legge, uso o destinazione è di proprietà comune ed indivisibile dei condomini, compresi, in particolare, il vano scala, il locale caldaia, la cisterna e relativo impianto autoclave e, altresì, la quota pari ad un cinquantaquattresimo (1/54) della sala riunione ubicata in prossimità della scala "A", riportata in Catasto al foglio 98, mappale 43/20. È esclusa dalla vendita la superficie destinata a portici.*
- Nell'articolo sesto al primo comma: *Dalla data di registrazione del presente atto l'alloggio in oggetto non potrà essere alienato..., per il tempo previsto dalla legislazione vigente (art. 19, comma 9. Legge Regionale 16-04-2003 n. 4 e art unico comma 20 n. 560/1993). Decorso il suddetto termine,*

qualora il proprietario intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione all'Istituto venditore, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione, ai fini della quale si richiamano per analogia gli articoli 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da intendersi qui integralmente riportati.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione:

Nell'atto di pignoramento viene indicata la piena proprietà del bene pignorato, mentre, nell'atto di cessione viene trasferito il diritto di abitazione durante vita al padre dell'esecutato, il [REDACTED] e la proprietà al [REDACTED]. Nella visura catastale viene indicata l'intera proprietà al [REDACTED]. Nella Ispezione Ipotecaria nella "Sezione C soggetti" la nota di trascrizione è a favore di [REDACTED] per il diritto di abitazione in regime di comunione legale e a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice

dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30:

sono state verificate la continuità delle trascrizioni nel ventennio e non sono emersi i casi descritti al punto f.

Il CTU dopo le suindicate attività ha proceduto alle seguenti verifiche:

- controlli presso gli uffici competenti sulla regolarità edilizia e urbanistica, con la valutazione delle regolarizzazioni occorrenti;
- degli occupanti dell'immobile, acquisendo le informazioni ricevute dal Custode e i documenti di riconoscimento dei genitori dell'esecutato (Allegato 13);
- verifica con l'Arch. [REDACTED] [REDACTED] sullo stato dell'immobile ed eventuali vincoli in quanto in origine era edilizia residenziale pubblica. In allegato lo scambio di mail. (Allegato 5);
- verifica della tipologia e della prelazione sull'alloggio con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in cui mi viene inviato l'atto di cessione (Allegato 4). In allegato lo scambio mail. (Allegato 5).

3 – Oggetto dell'incarico

Alle fasi del sopralluogo, della verifica della completezza dei documenti in atti e della corretta individuazione del bene in oggetto, è seguita la ricerca documentale negli uffici competenti al fine di valutare la legittimità edilizia e la consistenza del suindicato immobile.

La presente relazione di stima riguarda un unico cespite, da proporre in fase di vendita, come indicato nell'atto di pignoramento:

- **Unico Lotto** – Appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato a più piani sito in Ragusa, via Solunto n. 8 posto al sesto piano

elevato, lotto 53, scala C, interno 18/C, composto di sei virgola cinque vani catastali, confinante con il vano condominiale e con suolo di pertinenza comune con il lotto 52 per tre lati; censito al N.C.E.U. di Ragusa alla Sezione A, foglio 98, mappale 43 sub 57. Con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

4 – “Unico Lotto”

4.1 Identificazione del bene

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*

Il bene consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato a più piani sito in Ragusa, via Solunto n. 8 posto al sesto piano elevato, lotto 53, scala C, confinante con il vano scala condominiale e con il suolo di pertinenza comune con il lotto 52 per tre lati.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati, con i seguenti dati catastali (Allegato 6):

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	98	43	57	1	A/3	2	6,5 vani	€ 419,62
indirizzo	Via Paestum n.8 piano 6							
intestato	[REDACTED]							

Nell'atto di cessione è stata trasferita la proprietà al Sig. [REDACTED] e il diritto di abitazione al Sig. [REDACTED] (padre dell'esecutato), nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) ed ivi residente nell'immobile in oggetto, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la

██████████) con medesima residenza.

Le superfici catastali indicati nella visura catastale è di 127 mq totale e di 122 mq escluse aree scoperte.

Nell'atto di cessione è stata trasferita anche la quota di 1/54 della sala riunione con la seguente identificazione catastale:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	98	43	57	1	A/3	2	6,5 vani	€ 419,62
indirizzo	Via Paestum n.8 piano 6							

È importante sottolineare che per il suindicato sub:

- non espressamente indicato nel pignoramento;
- nell'atto di cessione viene trasferita la quota di 1/54 a ██████████;
- non è riportata nel catasto la proprietà di ██████████;
- il diritto di 1/54 è trascritto nella Sezione C dell'ispezione ipotecaria.

4.2 – Descrizione del bene “Unico Lotto”

b) sommaria descrizione del bene:

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno 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;*

Il bene è ubicato in via Solunto n.8 nella periferia sud del Comune di Ragusa, la zona perlopiù è destinata a residenza plurifamiliare, con prevalenza di condomini e sono presenti piccole attività commerciali, come supermercati, bar, tabacchi e pizzerie. Adiacente alla suddetta zona si sviluppa la zona artigianale della città.

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di uno degli edifici multipiano che compone un complesso di più stabili che si estendono per l'intero isolato.

Lo stabile è composto da sei piani residenziale con un piano terra destinata a portico e con copertura a lastrico solare piana accessibile dal torrino scala condominiale. Costruito prima dell'entrata in vigore dell'aggiornamento delle zone sismiche della Regione Sicilia, Decreto 23 settembre 1981 art. 1 in cui Ragusa veniva dichiarata sismica.

Il fabbricato è stato costruito con giusta Concessione Edilizia n.37 rilasciata dal Sindaco di Ragusa in data 24 febbraio 1976. La struttura con cui è stato realizzato il condominio è del tipo intelaiato in c.a. con solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicato all'ultimo piano ed è composto da un ingresso, una cucina con piccola dispensa, un doppio servizio, un soggiorno, tre camera da letto e un bagno, collegati da un lungo corridoio. La cucina e la camera 3 condividono il balcone lato nord-est, dal soggiorno si accede al balcone lato sud-ovest, alla fine del corridoio è possibile accedere ad un balcone ubicato sul lato sud-est e infine dall'ingresso si accede da un balcone ubicato su lato nord-est, al momento chiuso con elementi in alluminio e vetro amovibili.

L'ingresso all'area esterna pertinenziale del condominio avviene dalla via Solunto n.8 tramite un vialetto alberato, il portone di ingresso permette l'accesso ad un ampio androne da dove si accede all'ascensore e al vano scala condominiale.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate con tonachina ad esclusione delle pareti del soggiorno rivestite con carta da parati, i pavimenti di tutte le camere sono realizzati con la tipologia marmette, mentre per il doppio servizio e il bagno i pavimenti come i rivestimenti sono di ceramica. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato e gli infissi esterni sono in ferro con doppi infissi in alluminio. L'impianto elettrico presente all'interno dell'abitazione è quello dell'epoca di costruzione, questo si desume dagli elementi a vista che compongono l'impianto. L'ispezione visiva della parte esterna dell'impianto idrico permette di definire discreto lo stato di conservazione, anche se risale all'epoca della costruzione. L'impianto termico consta di una caldaia a metano marca

Viessmann modello Vitodens 050, che alimenta l'acqua sanitaria e le piastre termiche disposte in ciascun vano, di recente installazione, in allegato il libretto di installazione (Allegato 11). Infine di nuova installazione sono due monosplit ubicati uno in cucina e l'altro nella camera da letto 1.

Le condizioni generali del bene e lo stato di conservazione sono discrete.

4.3 – Stato di possesso del bene “Unico Lotto”

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”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

Il bene è pervenuto al [REDACTED] tramite atto di cessione di alloggio con pagamento del prezzo in unica soluzione stipulato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Ragusa (Allegato 4). [REDACTED] ha venduto e trasferito ai [REDACTED] (coniugato in comunione legale dei beni) e [REDACTED], che il primo per il diritto di abitazione

durante vita ed il secondo per proprietà. Il bene risulta come residenza del [REDACTED]
[REDACTED],
come riportato dai documenti di riconoscimento dei genitori e dal certificato storico dell'esecutato (Allegato 13).

4.4 – Esistenza di formalità “Unico Lotto”

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Dalla ricerca svolta dallo scrivente si evidenzia quanto segue.

Il [REDACTED] ha fornito l'atto di cessione al P.E., dopo la richiesta del sottoscritto via mail. L'istruttore Direttivo nel testo della mail fa presente che all'art. 3 viene citato il titolo derivativo, mentre gli estremi della prelazione sono indicati all'art. 6 dello stesso. In allegato il testo della risposta via mail da parte dell'Istituto del 8/09/2021 (Allegato 5).

L'arch. [REDACTED]
[REDACTED], oltre a fornire informazioni in merito al titolo edilizio che ha concesso la realizzazione dell'opere, ha puntualizzato che gli alloggi di proprietà dell'Istituto sono realizzati come edilizia sovvenzionata. Nello specifico il Lotto 53 è stato realizzato con Legge 166 del 27/05/1975. In allegato la suddetta risposta via mail (Allegato 5).

In data 25/07/2022 il sottoscritto ha inviato via Pec all'amministratore di condominio ([REDACTED]) il quesito in merito all'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale. La risposta è arrivata via pec in data 28/07/2022, in

allegato la risposta via Pec (Allegato 7). In sintesi da [REDACTED] devono essere versate le spese riguardanti l'anno 2022 e il condominio ha aderito alla fase preliminare dei lavori inerenti al Superbonus 110 %, seppur in questo momento in fase di stallo a causa del blocco delle procedure di cessioni delle banche.

Si riporta quanto riportato nell'articolo sesto dell'atto di cessione: *"Dalla data di registrazione del presente atto l'alloggio oggetto non potrà essere alienato dalla parte acquirente nessun titolo neppure parzialmente né potrà esserne modificata la destinazione di uso, per il periodo di tempo previsto dalla legislazione vigente (art. 19, comma 9, Legge Regionale 16/04/2003 n.4 e art. unico comma 20 Legge n. 560/1993). Decorso il suddetto termine, qualora il proprietario intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione all'Istituto venditore, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione, ai fini della quale si richiamano per analogia gli articoli 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da intendersi qui integralmente riportati. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni precedenti è nulla. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile anche d'ufficio del Giudice.*

Si riporta quanto riportato nell'articolo primo dell'atto di cessione: "[REDACTED] [REDACTED] come sopra rappresentato, vende trasferisce ai signori [REDACTED] che il primo per il diritto di abitazione durante vita ed il secondo per la (nuda) proprietà accettano ed acquistano, la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato a più piani di cui in premessa sito in Ragusa, in via Solunto n.8, lotto 53, scala "C".

Dall'ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare svolto in data 01/09/2021 n. T260980, svolta dal Custode, sull'immobile in oggetto, emerge il seguente elenco sintetico delle formalità (Allegato 8):

1. Trascrizione del 16/05/2008 –Registro Particolare 6465 Registro Generale 10179 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 37497/8313 del 15/05/2008, Atto tra vivi – compravendita.

2. Iscrizione del 11/07/2013 – Registro Particolare 1576 Registro Generale 9922 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 10119/7342 del 10/07/2013, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
3. Trascrizione del 03/12/2019 – Registro Particolare 12559 Registro Generale 17447 Pubblico ufficiale [REDACTED] del Tribunale di Ragusa Repertorio 3937/2019 del 22/11/2019. Atto Esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “Unico Lotto”

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.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento in oggetto.

4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “Unico Lotto”

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)*

L'edificio è stato realizzato con giusto Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Ragusa [REDACTED], pratica n. 37 del 24//02/1976. I lavori sono stati iniziati in data 16/06/1976, comunicato al Comune di Ragusa il 16/05/1977 con prot. 17777. (Allegato 9)

Il rilievo, eseguito nell'unità immobiliare in oggetto, è stato confrontato con la pianta tipo dello stato autorizzato secondo quanto allegato al progetto presentato al Comune di Ragusa e richiesto dal sottoscritto in data 25/07/2022. Dal suddetto confronto è emerso quanto segue:

1. si è riscontrata una difformità che riguarda la distribuzione interna, in particolare riguarda la traslazione della porta di ingresso della cucina e la realizzazione di una piccola dispensa con accesso dalla cucina, meglio rappresentata nella planimetria allegata (Allegato 10).
2. si è riscontrata una difformità che riguarda la sagoma esterna dell'appartamento, in particolare una variazione della posizione della compagnatura esterna della camera da letto matrimoniale e del bagno sul lato del balcone sud-ovest. Infine non è presente la porta finestra della camera da letto prospiciente sul suddetto balcone. Le difformità sono rappresentate nella planimetria allegata (Allegato 10).
3. La planimetria catastale (Allegato 6) dell'immobile in oggetto rappresenta la pianta tipo generica e non quella effettiva dello stato di progetto. Infatti la parete nord-est della camera 1 per gli appartamenti degli ultimi quattro piani aggetta di 50 cm in più rispetto ai due piani sotto. Il suddetto aggetto determina una maggiore superficie della camera 1. Difformità rappresentata nella planimetria allegata (Allegato 10).
4. Il balcone lato nord-est con accesso dalla zona ingresso è stato chiuso con un infisso in alluminio e vetro amovibile.

Le suddette difformità sono rappresentati nell'allegata planimetria (Allegato 10).

Dalla ricerca documentale svolta all'ufficio tecnico del comune di Ragusa non è emerso il rilascio del certificato di abitabilità.

La destinazione d'uso dell'appartamento è residenziale

Le difformità descritte al punto 1, 2 e 3, possono essere regolarizzate con le seguenti procedure:

- la difformità urbanistica: si risolve presentando, da parte di un tecnico, una SCIA al Comune di Ragusa con gli elaborati che rappresentano lo stato di fatto rilevato ai sensi della legge urbanistica della Regione Siciliana L.R. n. 16/2016;
- al catasto: si risolve presentando, da parte di un tecnico, una nuova DOCFA, per aggiornare la planimetria rilevata
- la chiusura del balcone si prevede lo smontaggio

Il costo di tale procedura è stimabile:

- | | |
|---|------------|
| - Sanzione pecuniaria minima: | € 516,00 |
| - Spese di istruttoria, di segreteria, bolli e varie: | € 125,00 |
| - Spese tecniche SCIA: | € 1.200,00 |
| - Spese tecniche DOCFA | € 250,00 |
| - Spese catastali | € 50,00 |

Per un totale costo stimato di:

€ 2.141,00

Il costo previsto per lo smontaggio dell'infisso di chiusura del balcone compreso di smaltimento, si stima a corpo:

€ 750,00

4.7 – Attestazione di prestazione energetica “Unico Lotto”

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Per l'immobile in esame è necessario redigere l'APE, avere il libretto di impianto con il relativo accatastamento. Quest'ultimo è stato richiesto alla [REDACTED] [REDACTED], sorella del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; in quanto lo stato di salute dell'esecutato precario non ha più permesso la comunicazione verbale con il soggetto esecutato, si allega alla relazione (Allegato 11).

Secondo la Circolare/Provvedimento generale in tema di redazione APE/acquisizione CDU, del Tribunale di Ragusa, dove i Giudici dell'esecuzione d'intesa con il Presidente del Tribunale, ritengono che l'APE non venga più allegata alla relazione peritale, ma che vengano predisposti e acquisiti solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Gli esperti stimatori dovranno soltanto quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e del Libretto di impianto, detraendoli dal valore di stima.

Pertanto, il sottoscritto si limita a stimare il costo di tale procedura:

- Redazione APE: € 250,00.



4.8 – Analitica descrizione del bene “Unico Lotto”

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;*

La stima del suddetto immobile viene effettuata in maniera sintetica in base al probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superficie lorde (reali). In base a brevi indagini di mercato sul valore di immobili simili ricadenti nella zona in questione e dopo aver interrogato l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e siti specializzati, è stato determinato il valore immobiliare di riferimento unitario. Questa tipologia di stima è adottabile in quanto si è in grado di avere dei dati affidabili in merito al valore unitario medio per abitazioni dello stesso segmento e zona omogenea; tale valore andrà, quindi opportunamente corretto tramite dei coefficienti di valutazione/svalutazione ricavati sullo stesso mercato o tramite l'uso di tabelle statistiche affidabili.

Poiché il metro quadrato rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione, il sottoscritto ha proceduto col rilievo e rappresentato la planimetria dell'appartamento (Allegato 10).

L'appartamento in esame è composto da un ingresso, una cucina con dispensa, un soggiorno, un doppio servizio, un bagno e tre camere da letto collegati da un corridoio; inoltre sono presenti quattro balconi. Gli impianti idrico ed elettrico sono quelli dell'epoca di costruzione, conformità dichiarata nell'atto di cessione (Allegato 4); la caldaia a metano è di recente installazione, allegato il libretto di impianto (Allegato 11); infine sono presenti due climatizzatori a split.

La superficie reale di un alloggio ai fini della stima sarà data dalla forma geometrica che si ottiene considerando il filo esterno dei muri perimetrali e il filo mediano dei muri di confine.

Di seguito si individuano i rapporti mercantili superficiali secondo la loro destinazione d'uso al fine di determinare la superficie commerciale complessiva:

coefficienti rapporti mercantili superficiali medi nazionali	
spazio	coefficienti
Abitazione	1,00
Balconi	0,25

Pertanto la superficie commerciale complessiva sarà data dalla sommatoria delle varie superfici reali per il corrispondente rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale:

$$S_c = (116,00\text{mq} \times 1,00) + (18,00\text{mq} \times 0,25) = \mathbf{120,50 \text{ mq}}$$

Per gli immobili destinati a residenziali individuati come tipologia Abitazioni di tipo economiche, ubicati nella zona D3 (Periferia/Aree periferiche), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), restituisce la seguente forbice di valori (risultato interrogazione Anno 2021 – Semestre 2):

tipologia	stato conservativo	valore mercato €/mq		superficie
		min	max	
Abitazioni di tipo economico	normale	700	970	Lorda (reale)

Per l'immobile in esame è possibile attestarsi al valore medio di riferimento pari a 835 €/mq, come valore di partenza, riferita alla superficie lorda (reale). Siccome il metodo utilizzato per la presente stima si riferisce alla superficie commerciale complessiva, occorre diminuire il valore di riferimento del 5% (rapporto tra la superficie lorda e quella commerciale), ottenendo il seguente valore medio di riferimento pari a 793,25 €/mq.

Al suddetto valore non vanno applicati coefficienti correttivi relativamente alla zona in quanto tale influenza è già compresa nei valori immobiliari OMI, poiché desunti direttamente dal mercato della zona medesima.

Il primo livello di scala su cui è possibile applicare il coefficiente correttivo è quello nominato “**edificio**”, qui le caratteristiche prese in considerazione influenzano direttamente la rendita dell’abitazione. Considerato che l’appartamento da stimare si trova all’interno di un condominio. I criteri di valutazione Δ dei rapporti strumentali di aggiustamento riguarderanno l’intero edificio e divisi in quattro categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione. Nelle tabelle seguenti sono riportati solo i parametri utilizzati per il calcolo.

Caratteristiche funzionali			
Impianto	Casi speciali	presenza	assenza
Elettrico		1,000	
Idraulico		1,000	
Gas		1,000	
Riscaldamento	centralizzato		0,984
Riscaldamento	autonomo	1,002	
Telefonico		1,002	
Citofonico		1,000	
Condizionamento	centralizzato	1,002	
Condizionamento	autonomo	1,005	
Ascensore	sesto piano	1,000	
Giardino privato		1,003	
Coefficiente funzionale		0,998	

Caratteristiche estetiche			
Elemento	mediocre	pregevole	artistico
Estetica delle facciate	0,989		
Decorazioni e ornamenti	0,995		
Estetica dell’atrio	1,000		
Estetica dei pianerottoli	1,000		
Estetica del portone edificio	1,000		
Estetica dei portoni alloggi	1,000		

Composizione architettonica	0,995		
Fama del progettista	1,000		
Coefficiente estetico	0,979		

Caratteristiche sociali		
Elemento	presenza	assenza
Portiere		1,000
Portone d'ingresso costantemente chiuso	1,008	
Telecamere a circuito chiuso		1,000
Videocitofono		1,000
Recinzione proprietà condominiale	1,008	
Cancello esterno condominiale chiuso		0,996
Coefficiente sociale	1,012	

Caratteristiche di conservazione				
Lavori da eseguire	nulli	minimi	parz.	totali
scale				
Tinteggiature pareti scale			0,997	
Gradini scale	1,000			
Atrio d'ingresso		0,999		
Infissi delle scale			0,997	
facciate				
Conservazione intonaco			0,992	
Tinteggiatura facciate			0,997	
Ringhiere e parapetti				0,994
Stato dei frontalini				0,988
tetto piano				
Stato di impermeabilizzazione		0,999		
Stato pavimentazione		0,999		
strutture				

Stato fondazioni	1,000			
Stato travi e pilasti		0,990		
impianti				
Elettrico scale		0,999		
Colonne fognarie			0,992	
Citofono		0,999		
Coefficiente di conservazione		0,943		

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'edificio condominiale si terrà in debito conto tale aggiustamento relativo all'intero edificio rispetto agli altri dello stesso segmento:

$$\Delta = 0,932$$

Adesso si passa a livello "alloggio", cioè quella che prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'oggetto di stima. I parametri di analisi Ω delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di un appartamento sono: funzionali, estetico, dimensionale, posizionale e di conservazione.

Caratteristiche funzionali				
Aspetto funzionale	scarsa	media	buona	ottima
Illuminazione		1,000		
Ventilazione		1,000		
Insolazione			1,009	
Dimensioni ambienti		1,000		
Disposizione ambienti		1,000		
Ambienti di deposito	0,990			
Qualità servizi	0,970			
Qualità cucina	0,980			
Classe energetica alloggio	0,894			
Coefficiente funzionale	0,849			

Caratteristiche estetiche			
Caratteristica	brutta	normale	bella
Portone d'ingresso		1,000	
Porte interne	0,9920		
Tinte e decori		1,000	
Pavimentazioni	0,9732		
Piastrelle pareti bagni	0,9950		
Rubinetteria	0,9985		
Infissi	0,9910		
Scuri	0,9970		
Coefficiente funzionale	0,9477		

Caratteristiche posizionali	
Livello di piano	
Caratteristica	Edificio con ascensore
Piano sesto	1,06
Affaccio prevalente (visuale permanente del soggiorno)	
Veduta aperta	1,004
Coefficiente posizionale	1,064

Caratteristiche dimensionali	
Taglio dimensionale dell'alloggio	RS
Tra i mq 101,00 e mq 120,00	0,997

Caratteristiche di conservazione			
Opere	Descrizione	quantità	RS
Manutenzione straordinaria			
Tinteggiature	pareti	5	0,9995
Finestre	Posa finestre	9	0,9820

Porte	Posa porte	7	0,9930
Opere speciali	Ringhiere, portoncino ingresso	4	0,9960
Elettrico	Rifacimento impianto completo		0,9801
Idraulico	Rifacimento impianto completo		0,8500
Fognario	Rifacimento impianto		0,9867
Coefficiente di conservazione	0,7979		

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'alloggio si terrà in debito conto tale aggiustamento relativo all'appartamento rispetto agli altri dello stesso segmento:

$$\Omega = 0,6810$$

Gli indici dei rapporti strumentali sono stati determinati con l'ausilio del testo intitolato "Stima dei Beni Residenziali" scritto [redacted] edizione "Grafil".

Terminata l'analisi dei rapporti strumentali, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima è dato:

$$V_{imm,u} = V_{imm,u, OMI} * (\Delta * \Omega) = 793,25 \text{ €/mq} * (0,932 * 0,6810) = 503,47 \text{ €/mq}$$

dove:

$V_{imm,u}$ = Valore immobiliare unitario aggiustato;

$V_{imm,u, OMI}$ = Valore immobiliare unitario di riferimento;

Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Il valore dell'appartamento oggetto della stima è il prodotto del valore unitario, ora ricavato, per la superficie commerciale complessiva, determinata in precedenza:

$$V_{imm} = V_{imm,u} * S_c = 503,47 \text{ €/mq} * 120,50 \text{ mq} = 60\,668,13 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile finale arrotondato è di **60 000,00 €**

A questa valutazione va detratto l'abbattimento forfettario, nella misura del 15 % del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Pertanto il valore finale dell'immobile è il seguente:

$$V_{\text{imm}^*} = V_{\text{imm}} - (15\% V_{\text{imm}}) = 60.000,00 - 9.000,00 = \mathbf{51.000,00 \text{ €}}$$

4.9 – Indicazione del valore finale del bene “Unico Lotto”

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;

Il valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni dovute alla regolarizzazione edilizia del bene, allo smontaggio della chiusura del balcone e della redazione dell'APE è pari:

$$V_{\text{fin imm}} = V_{\text{imm}^*} - \text{Spese} = 51.000,00 - 2.141,00 - 750,00 - 250 = \mathbf{47.859,00 \text{ €}}$$

4.10 – Pignoramento di quota del bene “Unico Lotto”

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);

Nel bene in esame insiste un diritto di abitazione da parte dei genitori dell'esecutato, quindi il valore di vendita sarà ridotto con un coefficiente che terrà conto anche dell'età degli aventi diritto di abitazione. Il coefficiente di riduzione

scelto è pari al 25% considerando l'età della [REDACTED] (madre dell'esecutato) di anni 73 e del [REDACTED] (padre dell'esecutato) di anni 77, in allegato i documenti di riconoscimento (Allegato 13).

Pertanto il valore di vendita dell'appartamento, considerato il diritto di abitazione, è pari a:

$$€ 47.859,00 \times 0,75 = € 35.894,25$$

In conclusione il valore di vendita considerando le condizioni descritte si può arrotondare a: **€ 36 000,00.**

8 – CONCLUSIONI

La presente stima si riferisce ad un unico lotto di vendita composto da un appartamento in condominio realizzato [REDACTED] e successivamente ceduto, in data 15 maggio 2008, ai [REDACTED] il primo per il diritto di abitazione durante vita ed il secondo per la proprietà.

Il valore estimativo dell'unico lotto, al netto delle spese di accertamento di conformità, catastali, edilizie, l'abbattimento forfettario del 15% e del diritto di abitazione è il seguente:

- **Unico Lotto** - Piena proprietà con diritto di abitazione dei genitori fgl. A/98 p.lla 43, sub 57: **36.000,00 €**

La presente relazione è composta da 27 pagine comprese le successive, escluso gli allegati.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente perizia di stima, confrontando le conclusioni a cui sono arrivato e rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento, qualora fosse richiesto.

Si allegano alla presente relazione:

Allegato 1: Verbale del I Sopralluogo;

Allegato 2: Verbale del II sopralluogo;

Allegato 3: Atto di pignoramento;

Allegato 4: Atto di cessione di alloggio popolare con pagamento del prezzo in unica soluzione;

Allegato 5: Corrispondenza con funzionari [REDACTED];

Allegato 6: Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale;

Allegato 7: Corrispondenza con l'Amministratore di Condominio;

Allegato 8: Iscrizione Ipotecaria;

Allegato 9: Titolo edilizio e stralcio della pianta tipo;

Allegato 10: Planimetria rilievo dell'appartamento;

Allegato 11: Libretto di impianto della caldaia;

Allegato 12: Interrogazione Immobiliare OMI;

Allegato 13: Documenti di riconoscimento degli aventi diritto di abitazione e Certificato storico di residenza dell'esecutato;

Allegato 14: Documentazione fotografica;

Richiesta di liquidazione dei compensi.

Ragusa, lì 08.08.2022



Il tecnico
Ing. Alessandro Infantino

Sommario

Esecuzione immobiliare – r.g. 375/2019	1
1 – Premessa	1
2 – Operazioni Preliminari.....	2
3 – Oggetto dell’incarico	7
4 – “Unico Lotto”	8
4.1 Identificazione del bene.....	8
4.2 – Descrizione del bene “Unico Lotto”	9
4.3 – Stato di possesso del bene “Unico Lotto”	11
4.4 – Esistenza di formalità “Unico Lotto”	12
4.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “Unico Lotto”	14
4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “Unico Lotto”	14
4.7 – Attestazione di prestazione energetica “Unico Lotto”	16
4.8 – Analitica descrizione del bene “Unico Lotto”	17
4.9 – Indicazione del valore finale del bene “Unico Lotto”	25
4.10 – Pignoramento di quota del bene “Unico Lotto”	25
8 – CONCLUSIONI.....	26