

TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA

n.70/2022 R.G. Es.

C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva

SCHEMA RIEPILOGATIVO
(scheda sintetica e scheda immobile)

Esecuzione Immobiliare n.70/2022	
contro <i>Intoci Francesco</i>	
Giudice:	Dott. Di Cataldo Carlo
Custode Giudiziario:	Avv. Massimiliano Dipaola
Esperto del procedimento:	Ing. Christian Roccasalva
LOTTO UNICO	
Diritto	Proprietà 1/1 dell'esecutato.
Bene	Immobile destinato ad autorimessa.
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Ecce Homo n.181 e Via Giambattista Odierna n.178 (Coordinate Geografiche: 36,9271; 14,72948)
Titolarità (vedi Allegato – C)	Il bene pignorato è pervenuto all'esecutata giusto atto di compravendita del 15/12/1998, repertorio n.91799, a rogito del Notaio Ottaviano Michele di Ragusa, trascritto il 23/12/1998 ai nn.15796/12520 (sezione A, foglio 267, mappale 601 sub.70)
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.
Dati Catastali (vedi Allegato – B)	Comune di Ragusa, sezione urbana A, foglio 278, particella 6244, subalterno 60
Lotto	1
Occupazione	Immobile in possesso all'esecutato.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Dal confronto tra la documentazione urbanistica e catastale con lo stato dei luoghi sono state riscontrate delle difformità e incompletezze.
Immobile insanabile	No
Titolarità urbanistica	Per la porzione ricadente nell'edificio di Via Ecce Homo: Nulla Osta del 27/08/1974, Licenza edilizia del 28/05/1976, Concessione edilizia del 20/11/1977, Abitabilità del 20/12/1977 Per la porzione ricadente nell'edificio di Via Giambattista Odierna: Nulla Osta del 17/05/1976
Agibilità	Agli atti è presente una agibilità parziale oggi non valida
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Non sono stati riscontrati vincoli edilizi
Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli	No

di edilizia residenziale pubblica	
Divisibilità	No
Valore di mercato	€557.100,00
Valore di vendita forzata (abbattimento 15%)	€461.000,00
Valore del Canone di Mercato	-----
Vendibilità e motivo	L'immobile è di grandi dimensioni e l'ubicazione è strategica, a giudizio del sottoscritto CTU il bene pignorato risulta vendibile.
Vincoli	-----
Edilizia agevolata	-----
Oneri	-----
APE	Non è obbligato per la destinazione d'uso di garage e deposito
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (vedi Allegato – E)	Sul bene oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: - Trascrizione del 23/12/1998, Registro Particolare 12520, Registro Generale 15796, nascente da atto tra vivi – compravendita - (ex foglio 267, p.lla 601, sub.70); - Trascrizione del 16/03/2009, Registro Particolare 3492, Registro Generale 5865, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.3165 del 09/11/2009 (restrizioni dei beni); 2. Annotazione n.2214 del 11/08/2010 (cancellazione) - (ex foglio 267, p.lla 601, sub.70); - Iscrizione del 23/11/2015, Registro Particolare 2361, Registro Generale 15854, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale art.77 DPR 602/73 (foglio 278, p.lla 6244, sub.60); - Iscrizione del 14/06/2018, Registro Particolare 1353, Registro Generale 8945, nascente da ipoteca legale – iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 (foglio 278, p.lla 6244, sub.60); - Iscrizione del 19/03/2019, Registro Particolare 510, Registro Generale 4064, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale art.77 DPR 602/73 – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.437 del 08/02/2021 (restrizione di beni) - (foglio 278, p.lla 6244, sub.60); - Iscrizione del 05/12/2019, Registro Particolare 2377, Registro Generale 17651, nascente da ipoteca legale derivante da richiesta iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.443 del 08/02/2021 (restrizione di beni) - (foglio 278, p.lla 6244, sub.60); - Iscrizione del 24/07/2020, Registro Particolare 1035, Registro Generale 8518, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Formalità di riferimento: Iscrizione n.983 del 2019; Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.4202 del 26/10/2021 (restrizione di beni) - (foglio 278, p.lla 6244, sub.60); - Trascrizione del 03/05/2022, Registro Particolare 5275, Registro Generale 7087, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (foglio 278, p.lla 6244, sub.60).

Caratteristiche	Descrizione	Superficie	Indice	Superficie commerciale
Superficie commerciale	Autorimessa	699,75mq	1,00	1.238,00mq
Superficie commerciale totale del bene				1.238,00mq
Valore di mercato				€557.100,00
Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%)				€461.000,00

FOTO DEGLI INTERNI



MINIATURA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

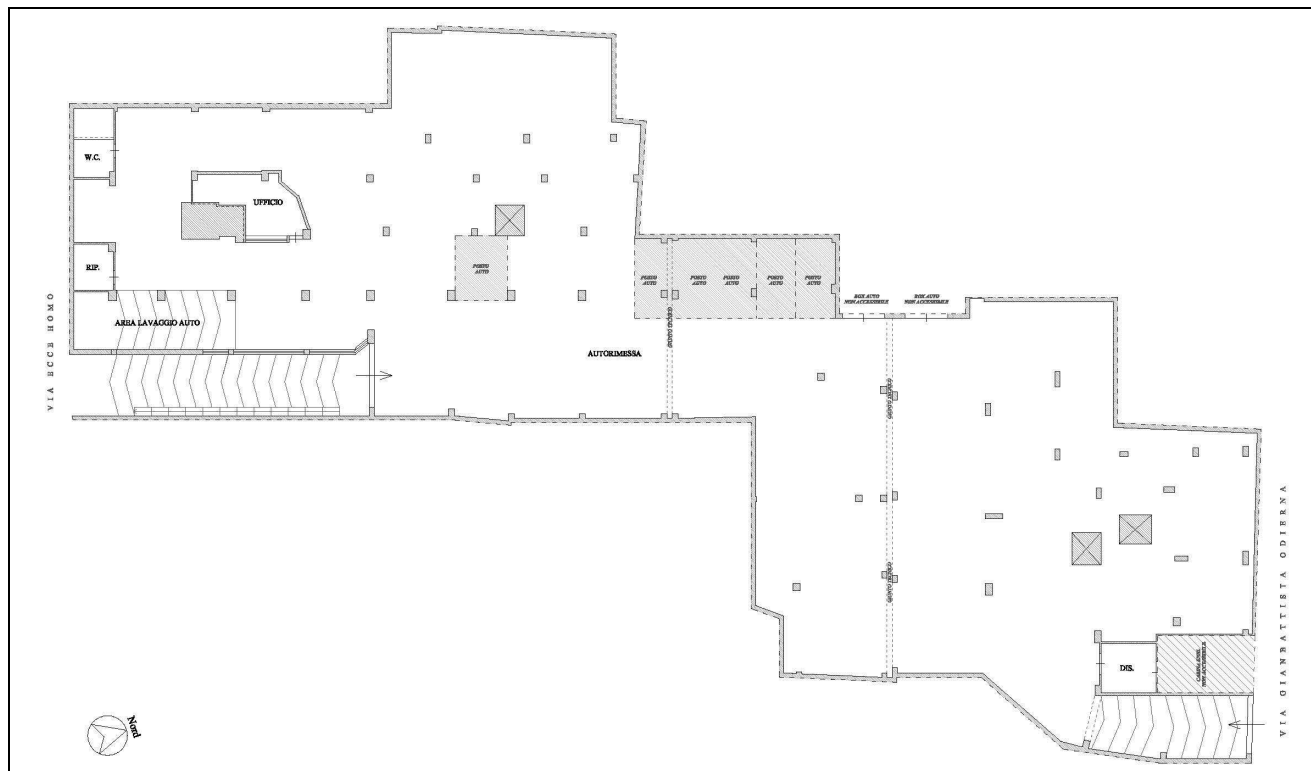


FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE IMMOBILE



VISTA RAVVICINATA



VISTA ESTESA



TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.70/2022 R.G.Es.

Ill.mo Giudice istruttore dell'Esecuzione Dott. Di Cataldo Carlo della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con ordinanza del 17/05/2022 la S.V. ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.70/2022 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 0932/1884611, PEC: christian.roccasalva@ingpec.eu.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima con termine per il deposito della relazione sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del 25/01/2023. Al fine di accertare l'integrità della proprietà del bene pignorato e la regolarità urbanistica dello stesso il sottoscritto ha chiesto e ottenuto più proroghe dal sig. Giudice che per ultimo ha posticipato l'udienza all'8/11/2023.

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 CTU, dopo aver esaminato la documentazione agli atti, ha intrapreso l'attività peritale mediante ricerche documentali al Catasto, all'Agenzia delle Entrate e all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa con laboriose e ripetute ricerche al fine di accertare la regolarità urbanistica del bene pignorato; infine presso lo studio notarile Ottaviano di Ragusa è stata richiesta copia del titolo di proprietà.

Le operazioni peritali, di comune accordo con il custode giudiziario nominato, l'avv.

Massimiliano Dipaola, sono continuate in data 07/07/2022 alle ore 15:30 presso il bene oggetto del pignoramento, ovvero un'autorimessa ubicata a Ragusa in Via Ecce Homo n.181.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode nominato, è intervenuta la parte esecutata che ha consentito l'accesso ai luoghi e il regolare svolgimento delle operazioni. Eseguita una prima ricognizione dei luoghi, il sottoscritto ha rilevato su vari fogli parte delle misure dell'autorimessa ed eseguito un'accurata documentazione fotografica dei luoghi, il tutto per una facile ricostruzione grafica del bene; alle 16:45, di comune accordo con le parti, venivano sospese le operazioni e rinviate al 26/08/2022.

Al sopralluogo del 26/08/2022 il sottoscritto ha ripreso le attività rilevando ancora delle misure e scattando altre foto.

Durante i sopralluoghi all'interno del piano interrato, ove è ubicata l'autorimessa è stata rilevata la presenza di una cabina ENEL, di alcuni posti e box auto, tutti confinanti con l'autorimessa e accessibili solo da questa, che la parte esecutata ha dichiarato essere di proprietà di altri; il sottoscritto in questi mesi ha effettuato ricerche documentali e raccolto informazioni per accertare la titolarità delle sopradette unità immobiliari e per ultimo, individuati i titolari, effettuato con loro un sopralluogo in data 11/10/2023.

Alla fine di ogni sopralluogo è stato redatto, letto e sottoscritto un verbale (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 è stato pignorato il bene così descritto:

“unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 della, censita al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio 278, particella 6244 sub 60, Cat. C/6, Cl. 02, 1160mq, R.C. €2875,63”.

PERIZIA DI STIMA

Il bene pignorato è un'autorimessa ubicata al piano sottostrada di due edifici a Ragusa con accesso da Via Ecce Homo n.181 e da Via Giambattista Odierna n.178.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Dati catastali:

Il bene pignorato risulta individuato al N.C.E.U. del Comune di Ragusa alla “sezione urbana A, foglio 278, particella 6244, sub.60, categoria C/6, classe 2, consistenza 1160m², rendita €2.875,63, Via Ecce Homo n.181; Via Giambattista Odierna” regolarmente intestato alla parte esecutata (Allegato – B).

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- a est con particella 4758 (altra ditta);

- a sud con Via Ecce Homo;

- a ovest con particella 4732 (altra ditta).

- a nord con Via Giambattista Odierna.

STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato è pervenuto alla parte esecutata giusto atto di compravendita del 15/12/1998, repertorio n.91799, fascicolo n.14172, trascritto a Ragusa il 23/12/1998 ai nn.15796/12520, a rogito del notaio Ottaviano Michele di Ragusa; l'immobile all'epoca dell'atto di compravendita era catastalmente censito alla sezione A, foglio

267, mappale 601, sub.70. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia dell'atto presso lo studio notarile (Allegato – C).

In occasione del sopralluogo è stato accertato che il bene pignorato in passato era utilizzato come autorimessa pubblica con autolavaggio, oggi di fatto non vi è alcuna attività e l'immobile si presenta quasi vuoto e utilizzato come posto auto da privati.

Come detto in precedenza, nel piano interrato che ospita l'autorimessa, oltre ad essere presente una cabina di trasformazione ENEL, sono presenti dei box e posti auto di proprietà di terzi; non essendo tali unità censite planimetricamente (sia al Comune che al Catasto) e accessibili solo percorrendo il bene pignorato, è nata la necessità di individuare i legittimi titolari e le loro proprietà con tutte le servitù attive e passive.

L'attività così svolta ha consentito di accertare che all'interno del piano interrato oltre al bene pignorato sono presenti altre n.9 unità immobiliari di terzi non oggetto del pignoramento (Allegato – D).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

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

- Trascrizione del 23/12/1998, Registro Particolare 12520, Registro Generale 15796, nascente da atto tra vivi – compravendita - (ex foglio 267, p.lla 601, sub.70);
- Trascrizione del 16/03/2009, Registro Particolare 3492, Registro Generale 5865, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.3165 del 09/11/2009 (restrizioni dei beni); 2. Annotazione n.2214 del 11/08/2010 (cancellazione) - (ex foglio 267, p.lla 601, sub.70);

▪ Iscrizione del 23/11/2015, Registro Particolare 2361, Registro Generale 15854, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale art.77 DPR 602/73 (foglio 278, p.lla 6244, sub.60);

▪ Iscrizione del 14/06/2018, Registro Particolare 1353, Registro Generale 8945, nascente da ipoteca legale – iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 (foglio 278, p.lla 6244, sub.60);

▪ Iscrizione del 19/03/2019, Registro Particolare 510, Registro Generale 4064, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale art.77 DPR 602/73 – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.437 del 08/02/2021 (restrizione di beni) - (foglio 278, p.lla 6244, sub.60);

▪ Iscrizione del 05/12/2019, Registro Particolare 2377, Registro Generale 17651, nascente da ipoteca legale derivante da richiesta iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.443 del 08/02/2021 (restrizione di beni) - (foglio 278, p.lla 6244, sub.60);

▪ Iscrizione del 24/07/2020, Registro Particolare 1035, Registro Generale 8518, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Formalità di riferimento: Iscrizione n.983 del 2019; Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.4202 del 26/10/2021 (restrizione di beni) - (foglio 278, p.lla 6244, sub.60);

▪ Trascrizione del 03/05/2022, Registro Particolare 5275, Registro Generale 7087, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (foglio 278, p.lla 6244, sub.60).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è un'autorimessa ubicata al piano sottostrada di due edifici a Ragusa con accesso da Via Ecce Homo n.181 e da Via Giambattista Odierna n.178.

L'ubicazione risulta essere ottimale e strategica per la destinazione d'uso del bene, in pieno centro, vicino al Palazzo di Giustizia, al Palazzo di Città, all'Ufficio delle Poste, nonché alla Banca D'Italia e alla Chiesa di San Giovanni Battista.

Gli edifici che accolgono nel loro piano interrato il bene oggetto del pignoramento si sviluppano su più piani, hanno struttura in cemento armato e sono stati realizzati a metà degli anni 70; la copertura della rimessa è costituita in parte dalle unità immobiliari sovrastanti e in parte da lastrico solare adibito a parcheggio privato.

Il bene pignorato si compone di:

- un'ampia area destinata a parcheggio e spazio di manovra di circa 1.067,00mq;
- un ufficio di circa 15,60mq;
- un servizio igienico (w.c.) di circa 9,40mq, dove sono presenti anche n.4 serbatoi in eternit;
- un ripostiglio di circa 6,10mq;
- un'area lavaggio auto di circa 31,80mq;
- un disimpegno di circa 9,30mq;

l'altezza utile interna è di 2,85m, con altezza di 2,35m sotto trave.

La superficie lorda del bene pignorato risulta essere di circa 1.238,00mq.

È opportuno precisare che all'interno del piano interrato, oltre ai posti auto, ai box auto e alla cabina ENEL con accesso dai due civici, insistono anche cisterne d'acqua, serbatoi di gasolio e condutture idriche e fognarie a servizio dei condomini sovrastanti.

Finiture interne

Il bene internamente si presenta completo in ogni sua parte e in discrete condizioni di manutenzione e sufficientemente rifinito per la sua destinazione d'uso.

La pavimentazione è di tipo industriale, ad eccezione dell'ufficio e dei servizi che risultano pavimentati con mattoni, le pareti dell'autorimessa sono rifinite con strato di tonachina ormai ingrigita dai fumi delle auto e i pilastri sono evidenziati di colore chiaro e rosso per esaltarne la visibilità; l'ufficio e i bagni sono sufficientemente rifiniti.

Finiture esterne

L'autorimessa è dotata di un cancello battente in ferro automatizzato sulla Via Ecce Homo e di una saracinesca in ferro di tipo avvolgibile sulla Via G. Odierna, sul lato di Via Ecce Homo sono presenti anche delle finestre in ferro.

Impianti

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico e fognario.

Le planimetrie rilevate (Allegato – D) e la documentazione fotografica (Allegato – F), rappresentano quanto sopra descritto.

PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITA' URBANISTICA

Per accertare la regolarità urbanistica del bene oggetto del pignoramento il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Tecnico Comunale a visionare ed estrarre copie dei fascicoli edilizi dei due edifici che ospitano l'autorimessa.

Per l'edificio di Via Ecce Homo e nello specifico per il bene pignorato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta del 27/08/1974 (pratica n.408/74);
- Licenza Edilizia del 28/05/1976;
- Concessione Edilizia del 20/11/1977;
- Abitabilità del 20/12/1977 riguardante il piano interrato e altri piani dell'edificio;

la documentazione urbanistica di Via Ecce Homo viene allegata alla presente relazione (Allegato – G).

Per l’edificio di Via Giambattista Odierna e nello specifico per il bene pignorato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta del 17/05/1976 (pratica n.233/76);

- Collaudo statico del 31/01/1979;

la documentazione urbanistica di Via G. Odierna viene allegata alla presente relazione (Allegato – H).

Dalla visione dei fascicoli edilizi e da quanto rilevato sui luoghi (Allegato – D), oltre ad emergere lievi difformità interne si rileva che le due porzioni di autorimessa ricadenti rispettivamente negli edifici di Via Ecce Homo e di Via Giambattista Odierna non sono mai state urbanisticamente unificate e per di più la porzione di autorimessa ricadente nell’edificio di Via G. Odierna risulta ancora oggi destinata a deposito; si rileva inoltre che nelle planimetrie autorizzate non sono indicate le unità immobiliari di terzi. Per quanto sopradetto è facile intuire che l’autorimessa per la sua interezza non è dotata di agibilità.

Di queste difformità e in particolare della destinazione d’uso a deposito di una porzione dell’autorimessa si terrà conto per la stima finale del bene.

REGOLARITA’ CATASTALE

Il bene oggetto del pignoramento, come si evince dalla visura catastale aggiornata rilasciata dall’Agenzia delle Entrate (Allegato – B), è censito in categoria C/6 e risulta correttamente intestato alla parte esecutata.

Agli atti non risulta depositata alcuna planimetria catastale, né elaborato planimetrico del piano interrato.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale* parametro di riferimento per la stima.

Nel caso del bene in oggetto la superficie commerciale sarà data dell'intera superficie coperta.

La superficie coperta viene misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino a uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e fino a un massimo di 25cm.

Per quanto sopradetto e sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso dei sopralluoghi si ha:

Sup. commerciale = 1.238,00mq

STIMA DELL'IMMOBILE

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

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per caratteristiche intrinseche (superficie, finiture e stato di conservazione) che per caratteristiche estrinseche (ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza di 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 che per il bene oggetto di stima il più probabile valore di mercato, tenendo conto delle servitù attive e passive, è di:

450,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale si ottiene:

$$\rightarrow 450,00\text{€/mq} \times 1.238,00\text{mq} = \text{€}557.100,00$$

(euro cinquecentocinquantasettemilacento/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima

Come già detto il bene pignorato presenta delle difformità urbanistiche ed è privo di planimetria catastale. Urbanisticamente serve regolarizzare le modifiche interne, cambiare la destinazione d'uso della parte di autorimessa destinata ancora a locale deposito, fare la fusione delle due porzioni costituenti il bene; ultimata la regolarizzazione urbanistica si dovrà procedere con quella catastale mediante la presentazione dell'elaborato planimetrico dell'intero piano interrato e della planimetria del bene pignorato.

Al valore dell'immobile prima stimato occorre allora detrarre le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale che sommariamente oggi possono quantificarsi in circa €15.000,00, comprese sanzioni, oneri, spese tecniche e diritti fissi.

Per quanto sopradetto il valore dell'immobile è pari a:

$$\text{€}557.100,00 - \text{€}15.000,00 = \text{€}542.100,00.$$

Applicando al suddetto valore l'abbattimento forfettario nella misura 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 definitivo dell'immobile è:

$$\text{€}542.100,00 \times 0,85 = \text{€}460.785,00$$

ovvero in cifra tonda

€461.000,00 (euro quattrocentosessantunomila/00).

NOTE:

Si fa presente che a corredo della presente perizia non viene allegato l'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto la destinazione d'uso del bene oggetto del pignoramento non richiede tale documento.

ALLEGATI:

- Allegato – A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato – B: Visure ed estratto di mappa catastali;
- Allegato – C: Titolo di proprietà;
- Allegato – D: Planimetria redatta dal C.T.U.;
- Allegato – E: Visure ipotecarie;
- Allegato – F: Documentazione fotografica;
- Allegato – G: Documentazione urbanistica – Via Ecce Homo;
- Allegato – H: Documentazione urbanistica – Via Giambattista Odierna.

CONCLUSIONI

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

IL C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva