

# TRIBUNALE DI RAGUSA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°267/2022

**PROMOSSA DA**

POP NPLs 2019 S.R.L.

**CONTRO**

### RELAZIONE TECNICA

del C.T.U. Arch. Pietro Paolo Mincio

Con ordinanza emessa in data 21/II/2023 dal Signor Giudice Esecutore Dottor Gilberto Orazio Rapisarda veniva incaricato, con un mandato articolato, il sottoscritto Arch. Pietro Paolo Mincio che accettava l'incarico in maniera formale in data 23 febbraio 2023.

Il sottoscritto, investito del mandato come in epigrafe, ha proceduto all'analisi del fascicolo telematico del procedimento e alla ricerca degli atti utili al completamento della relazione di perizia e qui, di seguito, espone sistematicamente le operazioni effettuate e le risposte ai quesiti posti.

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Ragusa in [REDACTED]; trattasi di una edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra che è adibito a locale commerciale, in ambito di case a torre nel contesto urbano-residenziale del centro nuovo della città.

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare, si estende dalla via Archimede, in profondità fino al confine con un lotto occupato dall'edificio delle Poste di Via Ercolano, l'edificio in questione lo occupa per poco più della metà della sua estensione. L'immobile oggetto della presente relazione è uno degli appartamenti dell'edificio testé descritto.

L'immobile confina a nord-est con la via Archimede sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a sud-est con proprietà dello stesso [REDACTED] dalla quale è stata generata la particella in esame [REDACTED] a nord-ovest con immobile appartenente a [REDACTED] a sud-ovest con con immobile intestato, al catasto, a [REDACTED]

██████████ al piano sottostante con proprietà di ██████████  
██████████

L'immobile oggetto della presente relazione è un palazzetto che si sviluppa su quattro piani fuori terra; un piano terreno sul quale si apre la porta di ingresso ai piani superiori e una porzione adibita a locali commerciali e tre piani adibiti a residenza in condominio. L'immobile fruisce sul versante sud-ovest di uno spazio adibito a giardino, probabilmente di pertinenza diretta dell'unità immobiliare situata al primo piano dell'edificio non rilevante per la presente relazione.

L'immobile risulta censito al catasto al foglio ██████████ di categoria ██████████. Presso l'ufficio del catasto risulta depositata la planimetria dell'immobile. Lo stato di fatto dell'appartamento non risulta conforme alla planimetria depositata in quanto è stata realizzata una differente distribuzione planimetrica a seguito di ristrutturazione interna. Tale difformità può essere regolarizzata con l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo ipotizzato di circa 500,00€.

L'immobile, come già precisato è un appartamento, porzione di un palazzetto, la sua condizione appare buona senza segni di particolare degrado dovuto al tempo.

L'immobile oggetto di stima risulta così distribuito:

Si accede dal portoncino caposcala in un ampio vestibolo dal quale ci si può dirigere, tramite un corridoio largo verso la zona giorno che prospetta a sud-ovest, oppure si può accedere ad un disimpegno che smista due camere da letto e ed un piccolo ripostiglio; dal vestibolo si accede, altresì, alla camera da letto matrimoniale, alla sala da bagno di pertinenza della zona notte e ad uno studiolo. La zona giorno è costituita da uno spazio aperto adibito a pranzo e salotto, dalla grande cucina abitabile e da un bagno lavanderia. Tutte le stanze da letto sono prospicienti il versante via Archimede; la zona giorno invece prospetta sul lato interno; i bagni e lo studiolo ricevono luce ed aria da un cavedio ampio all'interno dell'immobile.

L'appartamento ha una consistenza catastale di circa 185,00 metri quadrati distribuiti in otto virgola cinque vani catastali e relativi accessori.

In realtà dai rilevamenti effettuati la superficie reale dell'immobile risulta essere di circa 158,50mq netti con una superficie dedicata ai balconi di 23,00mq.

Per quanto attiene alle finiture, le pavimentazioni dell'intera casa sono in parquet di legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno con struttura in tamburato, a meno della porta di separazione fra la zona giorno e la zona notte che è un pannello scorrevole con struttura in metallo e tamponatura in vetro. I serramenti esterni sono

tutti in alluminio. Sono provvisti di avvolgibile in plastica quelli sulla via Archimede, di persiana oscurante quelli sul cavedio; sono a giorno quelli sul retro prospetto.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo, inoltre, quasi tutti gli ambienti sono anche dotati di pompe di calore con inverter caldo/freddo; l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene da acquedotto comunale e l'impianto elettrico interno è del tipo sottotraccia.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al terzo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento di alcuni infissi interni è fruibile.

Al signor [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED] l'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di donazione [REDACTED]

[REDACTED] in notar [REDACTED], repertorio [REDACTED]

Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di RAGUSA in atti dal [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. [REDACTED] del [REDACTED] derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO per [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] a favore: [REDACTED]

[REDACTED] ipotecario eletto) Contro: [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito alla Sezione A foglio [REDACTED]

IPOTECA LEGALE N. [REDACTED] [REDACTED] Riscossione Sicilia Spa sede [REDACTED], repertorio [REDACTED] Capitale di euro [REDACTED] Ipoteca di euro [REDACTED] favore: [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto) contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito alla Sezione [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale Ragusa repertorio [REDACTED] Capitale [REDACTED] a favore: [REDACTED]

(Domicilio ipotecario eletto) Contro: [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito alla Sezione [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio [REDACTED] Capitale [REDACTED]

di euro [redacted] ipoteca di euro [redacted] ato  
[redacted] (Domicilio ipotecario eletto) Contro:  
[redacted]  
per la piena proprietà dell'immobile censito alla Sezione [redacted]  
[redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [redacted]  
RETTIFICATO CON NOTA IN DATA [redacted] A favore: [redacted]  
[redacted] Contro: [redacted]  
[redacted], per la piena proprietà  
dell'unità immobiliare in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. [redacted]  
Tribunale di Ragusa sede Ragusa (Rg) repertorio [redacted] A favore:  
[redacted] Contro:  
[redacted]  
[redacted] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in  
oggetto.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario, che ha la propria residenza nell'immobile oggetto di stima e che il proprietario occupa stabilmente.

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° [redacted]

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti; il proprietario, invitato a produrre la documentazione in suo possesso inerente l'immobile, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di non avere nella propria disponibilità alcun documento.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica [redacted]  
[redacted]

L'immobile, così come allo stato attuale, non è conforme con il progetto in quanto:

- differisce nella distribuzione planimetrica interna;
- è stato realizzato un ripostiglio ed una veranda, in struttura precaria, usufruendo di parte del balcone sul prospetto retrostante;
- sono state apportate delle modifiche al prospetto prospiciente il retro dell'edificio;

Le difformità descritte, rispetto la pratica edilizia, sono evidenziate nei grafici allegati.

Per quanto attiene alla differente distribuzione planimetrica ed alla modifica del prospetto è possibile sanare la situazione di fatto con l'attivazione di pratiche edilizie differenti:

– una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, in sanatoria - per la realizzazione di opere senza la preventiva autorizzazione per le opere inerenti la diversa distribuzione planimetrica;

– Una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la modifica del prospetto retrostante, consistente nella trasformazione di un vano porta-finestra in una finestra e nell'allargamento di un vano portafinestra privo di serramento;

Per le procedure indicate si stima un costo di circa 4.000,00€ a cui vanno aggiunte le spese per la fornitura e posa in opera di un serramento idoneo all'apertura ampliata che si può stimare in circa 3.000,00€; il calcolo degli eventuali oneri inerenti le due procedure edilizie verrà perfezionato dall'ufficio tecnico del Comune.

Per quanto attiene alla questione inerente la realizzazione con strutture leggere precarie del ripostiglio e dello spazio attiguo sul balcone, si ritiene che, essendo opere non sanabili, occorrerà procedere alla rimessa in pristino dello stato ante con la demolizione delle strutture precarie e il rifacimento della porzione di ringhiera eliminata; il costo di questa operazione si stima in circa 500,00€.

Riepilogando, si sono ipotizzati oneri, per la regolarizzazione dell'immobile, in circa 8.000,00€.

Alla luce delle superiori riflessioni la superficie interna dell'immobile si modifica leggermente in 153,00mq, aumentando la superficie dei balconi a 28,50mq.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" *zone B sature*.

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un appartamento in un condominio di poche unità. La divisione in più appartamenti (due), sarebbe possibile in termini pratici per la dimensione dell'appartamento e per la presenza di due bagni e potrebbe essere utile alla ipotesi di utilizzo come struttura ricettiva, anche se in questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Sebbene esista un Attestato di Prestazione Energetica, che classifica l'immobile in classe energetica "C", il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire tre metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei tre valori trovati.

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

**a) Immobile** – appartamento facente parte di un condominio nella zona centrale moderna della città, [REDACTED].

### *Stima Analitica*

La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale e servita in maniera diffusa con tutti quei servizi utili all'abitazione, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:

- la superficie catastale dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 185 mq;
- l'immobile è un'abitazione di tipo civile, con un livello di rifiniture superiori alla propria classificazione;
- le finiture sono di buona qualità e lo stato attuale di conservazione è buono;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,20 ai 3,30 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 4,35€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 9.657,00, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 9.660,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$\text{Bfn} = \text{Rpi} - \text{Spese}.$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	9.660,00	x	35,00%	=	€ 3.381,00
Bnf=	9.660,00	-	€ 3.381,00	=	€ 6.279,00

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 4,5%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

$$\frac{€ 6.279,00}{0,045} = € 139.533,33$$

in c.t. **€ 139.535,00**

### ***Stima Sintetica o Commerciale***

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m<sup>2</sup> 185,00, si è valutato un prezzo di:

**€ 180.000,00**

### ***Stima a Costo di Costruzione***

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 1.200,00 per metro quadrato

mq 185,00	x	€ 1.200,00	=	222.000,00
				in c.t. <b>222.000,00</b>

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

$$\frac{€ 139.535,00 + € 180.000,00 + € 222.000,00}{3} = € 180.511,67$$

in c.t. **€ 180.515,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 180.515,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) immobile nella [REDACTED] della superficie lorda di mq 185,00

	In totale arrotondato	€.	180.500,00
questa cifra va decurtata delle spese da sostenere		€	8.000,00
	restano	€	172.500,00

A questa cifra va applicata un 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 e, pertanto il valore finale della stima è:

€ 146.625,00  
**che si arrotonda in** € **146.600,00**

Si allegano alla presente:

- All. A Mappa catastale
- All. B Visure catastali
- All. C Repertorio fotografico;
- All. D Pianta dell'immobile;
- All. E Competenze tecniche.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Ragusa li 06.X.2023

Il C.T.U.

(Arch. Pietro Paolo Mincio)

