

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di ruolo generale 64/2020

GIUDICE ESECUTORE: dott. C. di Cataldo della sezione civile del Tribunale di Ragusa

PROMOSSA DA: " [REDACTED] "

CONTRO: " [REDACTED] "

Ragusa, li 11/10/2022

IL CTU



(dott. ing. Corrado CARUSO OLIVO)

SOMMARIO

1.	PREMESSA	2	
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4	
3.	A) - COMPLETEZZA/IDONEITÀ DEI DOCUMENTI IN ATTI	5	
4.	B) - ACCERTAMENTO ACCATASTAMENTI	5	
4.1	CESPITE 1:		5
4.2	CESPITE 2:		5
5.	C) - ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	5	
6.	D) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI	7	
7.	E) – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	7	
8.	F) – STATO DI POSSESSO DEI BENI	8	
9.	G, H) - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	9	
10.	I) - CONFORMITÀ URBANISTICHE	9	
11.	J) - ACCERTAMENTI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	10	
12.	K) – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - A.P.E.	10	
13.	L, M) – VALUTAZIONE ESTIMATIVA	10	
13.1	PREMESSA		10
13.2	VALORE FINALE		11
14.	N) - INDICAZIONE DIVISIBILITÀ DEI BENI	14	
15.	O) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14	
16.	ALLEGATI	14	

1. PREMESSA

Con decreto del 14/05/2020 e successiva notifica a mezzo PEC, il sottoscritto dott. ing. Corrado CARUSO OLIVO, nato a Ragusa il 25/11/1964 e residente a Ragusa in via A. Fogazzaro n.6, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dal giudice Carlo DI CATALDO nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 64/2020 promossa da "Commerfidi Soc. Coop." contro "████████████████████".

Oggetto dell'incarico è un bene immobiliare così distinto:

1. Immobile per civile Abitazione, con annesso garage e locali di sgombero, sito a Vittoria (RG) in via ████████████████████, piani T-1-2, censiti al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria, al foglio 211, particella 14011, sub 1 e 2;

Il sottoscritto ingegnere, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. con decreto del 25/05/2020, impegnandosi a rispondere ai seguenti quesiti:

- a. Completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. Accertamento accatastamenti
- c. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
- d. Identificazione dei beni, 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.
- e. Sommaria descrizione del bene
 - ✓ Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facente parte di ogni singolo lotto (descrizione commerciale), nella quale dovranno essere 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;
- f. 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;
 - g. 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);
 - h. 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.;
 - i. Conformità urbanistiche: 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);
 - j. Accertamenti presso Amministrazione Condominiale:
 - ✓ Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
 - ✓ Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.
 - k. Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazione 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, trasmettendo l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art.569 c.p.c. affinché le informazioni 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;
 - l. 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;
- m. 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;
- n. 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);
- o. Eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

Il termine per il deposito della relazione scritta è stabilito entro trenta (30) giorni prima della data fissata per l'udienza.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente i fascicoli di parte, in accordo con il custode giudiziario nominato, si è stabilito di procedere con l'accesso presso l'immobile oggetto di accertamento, fissandolo per il giorno 30/05/2020. Successivamente il sottoscritto CTU ha effettuato una scrupolosa ricerca presso l'agenzia del territorio di Ragusa, presso gli uffici Urbanistica e Condono Edilizio del Comune di Vittoria, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate e l'ufficio dei registri immobiliari di Vittoria.

A tale accesso, come risulta dalla copia del verbale allegata, era presente, per la parte debitrice, il sig. [REDACTED], marito della sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) e il dott. [REDACTED] nella qualità di Custode. Quindi, alla presenza del sig. [REDACTED], il sottoscritto CTU ha potuto procedere alla ricognizione generale dei luoghi ed a un accurato rilievo metrico e fotografico, necessario per la redazione della presente relazione estimativa.

Successivamente, con decreto n.64/2020 del 04/06/2020, il G.E., ai sensi dell'art. 54ter del D.L. 18/2020, stabiliva la sospensione della procedura esecutiva per sei mesi a decorrere dal 30/4/2020 e sino al 30/10/2020.

In data 01/07/2021 l'avv. [REDACTED], procuratore come in atti della [REDACTED], chiedeva al G.E. di disporre la riassunzione della procedura esecutiva.

In data 09/12/2021, il sottoscritto richiedeva un rinvio dell'udienza e, con notifica del 11/12/2021, il G.E. fissava la nuova udienza al 25/05/2022 con termine fino a 30 giorni prima per il deposito della relazione dell'esperto stimatore.

In data 24/05/2022, il sottoscritto richiedeva un ulteriore rinvio dell'udienza e, con notifica del 25/05/2022, il G.E. fissava la nuova udienza al 16/11/2022 con termine fino a 30 giorni prima per il deposito della relazione dell'esperto stimatore.

Per espletare nel migliore dei modi il proprio incarico, il sottoscritto intende rispondere ai quesiti posti con il verbale di conferimento di incarico e precisamente:

3. a) - Completezza/Idoneità dei documenti in atti

La documentazione agli atti risulta incompleta e quindi è stato necessario recarsi all'Ufficio Tecnico del comune di Vittoria (RG) per estrarre copie conformi delle concessioni edilizie, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per l'aggiornamento delle visure ipotecarie, all'agenzia del territorio per richiedere visure storiche e planimetrie catastali, oltre agli estratti di mappa e all'Agenzia delle Entrate di Vittoria per richiedere copia conforme di eventuali contratti di locazione e/o comodato.

4. b) - Accertamento Accatastamenti

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, per l'estrazione delle visure e planimetrie catastali, oltre agli estratti di mappa, è risultato quanto segue:

4.1 Cespite 1:

Appartamento per civile abitazione, sito a Vittoria in via [REDACTED], ubicato al primo terra, primo e secondo di un edificio di complessive tre elevazioni fuori terra, così censito al Catasto Fabbricati di Vittoria:

- Foglio 211, Particella 14011, Subalterno 2, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, piano T-1-2, Consistenza 4.5 vani, sup. 108 mq, sup. catastale 93 mq, R.C. Euro 244,03.

4.2 Cespite 2:

Garage e locali di sgombero siti a Vittoria in via [REDACTED], ubicato al piano terra dello stesso immobile di cui fa parte il cespite 1 e del quale costituisce naturale pertinenza, così censito al Catasto Fabbricati di Vittoria:

- Foglio 211, Particella 14011, Subalterno 1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, piano T, Consistenza 78 mq, sup. catastale 74 mq, R.C. Euro 205,45.

Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

5. c) - Iscrizioni o Trascrizioni Pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, per il periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 13/01/2022, è emerso quanto segue:

Su entrambi i cespiti in oggetto gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 3416 Registro Generale 13129

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67256/15967 del 12/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 505 del 06/03/2013 (SURROGAZIONE PARZIALE)

2 - Trascrizione n. 2788 del 16/03/2020;

2. ISCRIZIONE del 10/07/2009 - Registro Particolare 3831 Registro Generale 14873

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67319/16006 del 30/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 506 del 06/03/2013 (SURROGAZIONE PARZIALE);

3. ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 960 Registro Generale 7116

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 21225/2010 del 02/05/2012

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 10041 Registro Generale 13996

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 913 del 17/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 16/03/2020 - Registro Particolare 2786 Registro Generale 4051

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 64/2020 del 19/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 16/03/2020 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 4053

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15967/2009 del 12/06/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

6. d) - Identificazione dei Beni

Il bene in oggetto è un immobile per civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via [REDACTED], costituito da un piano terra e un piano primo per complessive due elevazioni fuori terra, oltre al torrino scala con sbarco sulla terrazza al secondo piano di copertura.

Al piano terra si accede da un ingresso carrabile dal civico 68 di via [REDACTED] e lo stesso è costituito da un garage, un disimpegno, due locali di sgombero, un ripostiglio sottoscala e un bagno per una superficie coperta utile di circa 79.10 mq, nonché un cavedio sul retro di circa 3.60 mq.

Al piano primo si accede da una scala interna con ingresso pedonale dal civico 70 di via [REDACTED] e lo stesso è costituito da un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cucina, una lavanderia e un bagno per una superficie coperta utile di circa 83.20 mq, nonché un balcone sulla via [REDACTED] di circa 4.20 mq e un cavedio di circa 2.90 mq.

Al secondo piano di copertura, infine, si accede dalla stessa scala interna che collega i piani terra, primo e secondo e lo stesso è costituito dal torrino scala e da una terrazza per una superficie utile di circa 86.70 mq.

La superficie coperta lorda (comprensiva di muri esterni, tramezzature interne e metà dei muri di confine) è pari a circa 101.00 mq al piano terra e 98.00 mq al piano primo.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati di Vittoria:

- Foglio 211, Particella 14011, Subalterno 2, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, piano T-1-2, Consistenza 4.5 vani, sup. 108 mq, sup. catastale 93 mq, R.C. Euro 244,03.
- Foglio 211, Particella 14011, Subalterno 1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, piano T, Consistenza 78 mq, sup. catastale 74 mq, R.C. Euro 205,45.

Confina a nord/est con la via [REDACTED], a sud/est, sud/ovest e nord/ovest con altre proprietà. Dal sopralluogo effettuato in data 30/05/2020 e dal confronto con la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e l'Agenzia del Territorio di Ragusa, l'immobile risulta non conforme a quanto autorizzato, come meglio specificato al punto 10, mentre le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

7. e) – Sommaria Desrizione dei Beni

Trattasi di un'immobile per civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via [REDACTED], costituito da un piano terra e un piano primo per complessive due elevazioni fuori terra, oltre al torrino scala con sbarco sulla terrazza al secondo piano di copertura (foto 1, 2 e 3). L'intero edificio è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n.43/1980, rilasciata dal comune di Vittoria in data 02/04/1980. La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento, le tramezzature interne sono realizzate con mattoni di laterizio forato. Ad oggi, l'immobile è così costituito:

- Un piano terra cui si accede da un ingresso carrabile al civico 68 di via [REDACTED], costituito

da un garage, un disimpegno, due locali di sgombero, un ripostiglio sottoscala e un bagno per una superficie coperta utile di circa 79.10 mq, nonché un cavedio sul retro di circa 3.60 mq. Occorre dire che l'intero piano è stato attrezzato per essere utilizzato come abitazione, vista l'impossibilità, da parte dei proprietari, di potere accedere al piano superiore per ovvi motivi legati alle condizioni di salute degli stessi.

- Un piano primo cui si accede da una scala interna con ingresso pedonale dal civico 70 di via [REDACTED], costituito da un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cucina, una lavanderia e un bagno per una superficie coperta utile di circa 83.20 mq, nonché un balcone sulla via [REDACTED] di circa 4.20 mq e un cavedio di circa 2.90 mq.
- Un secondo piano di copertura con accesso dalla stessa scala interna che collega i piani terra, primo e secondo, costituito dal torrino scala e da una terrazza per una superficie utile di circa 86.70 mq.

La superficie coperta lorda (comprensiva di muri esterni, tramezzature interne e metà dei muri di confine) è pari a circa 101.00 mq al piano terra e 98.00 mq al piano primo.

Gli impianti tecnologici sono del tipo per civile abitazione: impianto elettrico con canalizzazione sotto traccia, impianto TV, impianto idrico e fognario collegato alla rete comunale; impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni in ghisa; è, inoltre, presente un condizionatore monosplit al piano terra (foto 16 e 17). L'immobile presenta una pavimentazione in ceramica (foto 5, 7 e 10) per tutta la superficie interna, sia al piano terra che al piano primo, compresi i due cavedi e il balcone, mentre la terrazza di copertura presenta solo una guaina impermeabilizzante ed è priva di pavimentazione sovrastante (foto 19 e 20); gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in pvc (foto 6, 12 e 18), le porte interne in legno del tipo tamburato. Tutte le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con idropittura chiara e, in particolare al piano primo, presentano evidenti segni di umidità (foto 14 e 15). I prospetti esterni, ad eccezione di quello principale sulla via [REDACTED], risultano allo stato rustico, completamente privi di intonaco e strato di finitura (foto 1, 3, 16, 17 e 18). La disposizione dei vani non risulta molto funzionale non essendoci una netta separazione fra la zona giorno e la zona notte, l'esposizione e l'illuminazione diurna sono appena sufficienti per tutti gli ambienti. Complessivamente tutte le finiture sono di tipo economico e l'edificio presenta un insufficiente stato manutentivo.

8. f) – Stato di Possesso dei Beni

A seguito di visure nel ventennio effettuate presso l'Ufficio del Territorio sez. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, è emerso che l'immobile, oggetto della presente, è pervenuto, per 1000/1000, alla sig.ra [REDACTED], nata a Vittoria il [REDACTED], c.f. [REDACTED], con atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità, redatto in data 12/06/2009 dalla dott.ssa [REDACTED], n. di Repertorio 15967/2009, trascritto in data 16/03/2020 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 4053. Si fa presente che la sig.ra [REDACTED] è deceduta nel 2021.

9. g, h) - Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri, anche di natura Condominiale

Allo stato non risultano vincoli di natura condominiale gravanti sull'immobile, invece, risulta una iscrizione ipotecaria a garanzia di mutuo.

10. i) - Conformità Urbanistiche

La costruzione dell'immobile di cui in oggetto, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate, la si può far risalire all'inizio degli anni '80 in quanto nel 1980, è stata rilasciata una concessione edilizia per la demolizione di una casa esistente al piano terra e la successiva ricostruzione di un edificio su più piani. In particolare, si tratta della Concessione Edilizia n.43/1980, rilasciata dal comune di Vittoria in data 02/04/1980. Il progetto approvato (allegato 7) prevedeva la realizzazione di un edificio di tre elevazioni fuori terra composto da un piano terra adibito a garage, un primo piano adibito a zona giorno ed un piano secondo da adibire a zona notte, con copertura dell'edificio a terrazzo con accesso da un torrino scala. Era, inoltre, previsto che la parte posteriore del fabbricato rimanesse ineditata per una distanza pari a metri 7,50 dal confine posteriore del lotto. Va precisato, inoltre, che, tra i documenti visionati presso l'Ufficio Tecnico di Vittoria (allegato 7), non risulta alcuna comunicazione di inizio lavori per i quali era stata rilasciata la Concessione Edilizia, né alcuna richiesta di certificazione di abitabilità che avrebbe dovuto essere presentata alla fine dei lavori stessi.

A differenza del progetto architettonico autorizzato, dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e riportati nell'allegato 3, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che il fabbricato è composto da sole due elevazioni fuori terra, piano terra e primo piano, oltre al torrino scala che sbarca sulla terrazza di copertura al secondo piano (foto 1, 2 e 3 dell'allegato 8) ed è privo della fascia di 7,50 metri ineditata dal confine posteriore del lotto, così come risulta anche dalle planimetrie catastali acquisite presso gli uffici competenti e riportate nell'allegato 5.

Le principali difformità, quindi, consistono nella mancata realizzazione del secondo piano e nell'ampliamento abusivo della superficie del fabbricato nella parte restrostante. Il fabbricato, infatti, è stato realizzato in aderenza con il confine posteriore, lasciando un cavedio scoperto di piccole dimensioni, mentre il progetto autorizzato prevedeva un distacco pari a 7,50 m. Pertanto, i locali che si affacciano su questo cavedio non possono avere le destinazioni d'uso attuali (così come riportate sull'allegato 3). Per il piano terra la destinazione d'uso prevista era quella di garage; attualmente sia la parte del piano terra che quella del piano primo che si affacciano sul cavedio sono destinate a cucina (destinazioni d'uso non autorizzabili in queste condizioni); eventualmente, sarebbe autorizzabile una destinazione d'uso come ripostiglio (locale di sgombero).

Complessivamente, dai rilievi effettuati e dalle misurazioni eseguite, risultano circa 98,00 mq di superficie lorda coperta, tra piano terra (ingresso) e primo piano, adibiti ad uso residenziale, circa 101,00 mq adibiti ad uso non residenziale (piano terra) e circa 97,40 mq di superficie scoperta (cavedi, balcone e terrazza), per un volume urbanistico stimato in circa 680,00 metri

cubi.

11. j) - Accertamenti presso Amministrazione Condominiale

L'immobile in oggetto è una casa unifamiliare, pertanto, non costituisce un condominio e, di conseguenza, non risulta la presenza di registri contabili e/o di tabelle millesimali né l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e/o nell'anno solare precedente.

12. k) – Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Come da Circolare del 18/11/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà redatto solo ad avvenuta archiviazione della presente pratica di esecuzione immobiliare e ad eventuale aggiudicazione del bene.

13. l, m) – Valutazione Estimativa

13.1 Premessa

Il principio adottato per determinare il valore commerciale dei beni è quello del calcolo delle superfici commerciali alle quali viene applicato un valore unitario ricavato dalla *Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione "Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)". Detto principio fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Questi valori tabellari (Allegato 9 – Tabella OMI e rivalutazione ISTAT) sono riferiti al secondo semestre del 2021 e, constatato il complessivo stato di manutenzione dei beni, darebbero un valore unitario di mercato pari a € 760,00 su metro quadrato di superficie lorda, valore che però deve essere rivalutato sulla base degli ultimi indici ISTAT relativi al mese di agosto 2022 pertanto, come valore unitario di mercato si è assunto € 806,17 su metro quadrato di superficie lorda (Allegato 9 – Tabella OMI e rivalutazione ISTAT).

Successivamente è stato confrontato tale valore con quello valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita nel comune di Vittoria. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che dei prospetti esterni. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato riferito, ovviamente, all'attualità e per il quale è stato assunto un valore medio pari a: $V = € 780,00$ per metro quadrato di superficie lorda.

A questo valore. Infine, è stato applicato un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente relazione, pertanto è risultato un valore unitario

finale pari a $V_u = € 780,00 \times 0,85 = € 663,00$ per metro quadrato di superficie lorda.

Per il calcolo del valore finale dei beni, per il garage, i locali di sgombero, i cavedi, il balcone e la terrazza saranno considerate le superfici omogeneizzate mediante opportuni coefficienti di destinazione così determinati:

- 0,6 per il garage e i locali di sgombero al piano terra;
- 0,3 per i cavedi al piano terra e primo;
- 0,3 per il balcone al piano primo e la terrazza al piano secondo

13.2 Valore finale

Il bene da valutare, come descritto in precedenza, è un'immobile per civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via [REDACTED], costituito da un piano terra e un piano primo per complessive due elevazioni fuori terra, oltre al torrino scala con sbarco sulla terrazza di copertura al secondo piano. L'immobile ricade in una zona centrale del Comune di Vittoria denominata "B3 – Zone Territoriali Omogenee residenziali" nel vigente P.R.G., che comprende le parti del centro urbano di Vittoria limitrofe alla zona A, zona residenziale pienamente dotata di opere di urbanizzazione sia primarie (rete idrica, elettrica, fognaria e stradale) sia secondarie (negozi, scuole, banche, uffici postali e servizi vari).

L'immobile è costituito da un piano terra cui si accede da un ingresso carrabile al civico 68 di via [REDACTED], costituito da un garage, un disimpegno, due locali di sgombero, un ripostiglio sottoscala e un bagno per una superficie coperta utile di circa 79.10 mq, nonché un cavedio sul retro di circa 3.60 mq. Un piano primo cui si accede da una scala interna con ingresso pedonale dal civico 70 di via [REDACTED], costituito da un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cucina, una lavanderia e un bagno per una superficie coperta utile di circa 83.20 mq, nonché un balcone sulla via [REDACTED] di circa 4.20 mq e un cavedio di circa 2.90 mq. Un secondo piano di copertura con accesso dalla stessa scala interna che collega i piani terra, primo e secondo, costituito dal torrino scala e da una terrazza per una superficie utile di circa 86.70 mq. La superficie coperta lorda (comprensiva di muri esterni, tramezzature interne e metà dei muri di confine) è pari a circa 101.00 mq al piano terra e 98.00 mq al piano primo. Gli impianti tecnologici sono del tipo per civile abitazione: impianto elettrico con canalizzazione sotto traccia, impianto TV, impianto idrico e fognario collegato alla rete comunale; impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni in ghisa; è, inoltre, presente un condizionatore monosplit al piano terra (foto 16 e 17). L'immobile presenta una pavimentazione in ceramica (foto 5, 7 e 10) per tutta la superficie interna, sia al piano terra che al piano primo, compresi i due cavedi e il balcone, mentre la terrazza di copertura presenta solo una guaina impermeabilizzante ed è priva di pavimentazione sovrastante (foto 19 e 20); gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in pvc (foto 6, 12 e 18), le porte interne in legno del tipo tamburato. Tutte le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con idropittura chiara e, in particolare al piano primo, presentano evidenti segni di umidità (foto 14 e 15). I prospetti esterni, ad eccezione di quello principale sulla via [REDACTED], risultano allo stato rustico,

completamente privi di intonaco e strato di finitura (foto 1, 3, 16, 17 e 18). La disposizione dei vani non risulta molto funzionale non essendoci una netta separazione fra la zona giorno e la zona notte, l'esposizione e l'illuminazione diurna sono appena sufficienti per tutti gli ambienti. Complessivamente tutte le finiture sono di tipo economico e l'edificio presenta un insufficiente stato manutentivo.

Alla luce delle considerazioni fatte in premessa (punto 13.1), il valore unitario finale assunto, per metro quadro di superficie lorda, è pari a $V_U = 663,00 \text{ €/mq}$. Le superfici da considerare sono:

Piano Primo:	sup. lorda	mq	98,00	Coeff. Omog.	1.0	$S_{\text{Primo}} = \text{mq}$	98,00
Piano Terra:	sup. lorda	mq	101,00	Coeff. Omog.	0.6	$S_{\text{Terra}} = \text{mq}$	60,60
Cavedi:	sup. lorda	mq	6,50	Coeff. Omog.	0.3	$S_{\text{Cavedi}} = \text{mq}$	1,95
Balcone:	sup. lorda	mq	4,20	Coeff. Omog.	0.3	$S_{\text{Balcone}} = \text{mq}$	1,26
Terrazza:	sup. lorda	mq	86,70	Coeff. Omog.	0.3	$S_{\text{Terrazza}} = \text{mq}$	26,61

Pertanto il valore finale è:

$V = V_U \times (S_{\text{Primo}} + S_{\text{Terra}} + S_{\text{Cavedi}} + S_{\text{Balcone}} + S_{\text{Terrazza}}) = \text{€/mq } 663,00 \times (\text{mq } 101,00 + \text{mq } 60,60 + \text{mq } 1,95 + \text{mq } 1,26 + \text{mq } 26,61) = \text{€/mq } 663,00 \times \text{mq } 188,42 = \text{€ } 124.922,46$ - In cifra tonda € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00).

Quello sopra determinato potrebbe essere considerato come il giusto valore di mercato dell'immobile qualora questo non presentasse irregolarità. Nel presente caso però, secondo quanto descritto al precedente punto 10, l'immobile in oggetto non è conforme a quanto previsto dal progetto autorizzato, inoltre, anche nel caso in cui lo stesso non fosse stato difforme, il fatto di non avere presentato la comunicazione di inizio lavori rappresenta, comunque, una violazione della normativa (P.R.G. del comune di Vittoria, nonché art. 4 della Legge 27 gennaio 1977, n. 10 -Norme in materia di edificabilità dei suoli- vigente all'epoca della realizzazione delle opere, ed art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) secondo il quale la validità della Concessione Edilizia è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dal rilascio della Concessione e l'inizio stesso dei lavori deve essere comunicato dall'intestatario della C.E. unitamente al nome del direttore dei lavori e del costruttore. In assenza di tale comunicazione, pertanto, tutto il fabbricato deve considerarsi realizzato in assenza di regolare Concessione Edilizia.

Rimane comunque possibile rimediare all'irregolarità rilevata presentando una richiesta di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successivo art.14 della L.R. n.16 del 10/08/2016, nonché alla presentazione di un progetto di adeguamento dell'immobile ai requisiti igienico-sanitari stabiliti dal D.M. 05/07/1975. Il rilascio del permesso sarà subordinato, in tal caso, al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia rispetto a quanto normalmente dovuto in caso di nuova

edificazione e alla redazione di un Certificato di Idoneità Sismica, da presentare all'Ufficio del Genio Civile, contenente, tra le altre cose, i calcoli di verifica dell'intera struttura (che non sono mai stati depositati in precedenza), eseguiti secondo le Normative Tecniche per le Costruzioni attualmente in vigore. A tal proposito, occorre dire che non è certo che la verifica delle strutture esistenti possa dare un esito positivo, per cui potrebbero rendersi necessari degli adeguamenti strutturali.

Pertanto occorre conteggiare i costi necessari per la regolarizzazione del fabbricato che riguardano in particolare gli oneri da corrispondere al Comune e le spese tecniche per predisporre tutta la documentazione necessaria.

Per quanto riguarda l'entità degli oneri da corrispondere al Comune, questi sono dati da oneri relativi al costo di costruzione e da oneri di urbanizzazione che possono essere calcolati come da tabella sottostante

SUPERFICI DA CONTEGGIARE		INCREMENTO X PARTICOLARI CARATTERISTICHE		
Su (art.3)	98,00	N° CARATT.		0
Snr (art.2)	198,40	SOMMA	i3	0
60% Snr	119,04			
Sc (art.2)	217,04			
CARATTERISTICHE		TOT. INCR.	35,00	
DESTINAZIONE	1,25	CLASSE ED.	7	
TIPOLOGIA	0,40	MAGGIOR. %	30	
TOTALE ALIQUOTA	7,55			
A) COSTO MASSIMO A MQ. EDILIZIA AGEVOLATA EURO				210,40
B) COSTO AL MQ. MAGGIORATO.....EURO				273,52
COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO.....EURO				59.364,78
ONERI URBANIZZ. mc	680	x Euro	5,48	3.726,40
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE..... Euro				4.482,04
7,55	% di Euro	59364,78	Euro	4.482,04
TOTALE..... Euro				12.690,48
MAGGIORAZIONE DEL 100 %				EURO 25.380,96

A tale cifra vanno sommate le spese tecniche per la presentazione dell'istanza di sanatoria, comprensivi di rilievi, misurazioni, elaborati grafici e trascrizioni varie che dovessero essere necessarie, nonché la redazione del progetto di adeguamento e del Certificato di Idoneità Sismica, comprensivo di redazione della relazione geologica, complessivamente stimabili in circa € 15.000,00 comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza. L'importo complessivo dei costi da sostenere sarà quindi pari a:

$$C = 25.380,96 + 15.000,00 = 40.380,96 \text{ €}.$$

Pertanto il valore finale di mercato è:

$$V_{\text{finale}} = V - C = \text{€ } 125.000,00 - \text{€ } 40.380,96 = \text{€ } 84.619,04 - \text{In cifra tonda € 85.000,00 (euro ottacinquemila/00)}.$$

Sugli importi dovuti ad eventuali adeguamenti architettonici e/o strutturali che dovessero

rendersi necessari, al momento lo scrivente non ritiene di potersi esprimere, in quanto tali interventi e i relativi importi potranno essere definiti solo successivamente alle verifiche tecniche effettuate.

14. n) - Indicazione Divisibilità dei Beni

Date le caratteristiche fin qui esposte del bene oggetto di pignoramento, ritengo sia opportuno procedere alla vendita in un unico lotto composto da:

Immobile adibito a civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via C. Colombo 70, così censito al Catasto Fabbricati di Vittoria (RG):

- Foglio 211, Particella 14011, Subalterno 1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, piano T, Consistenza 78 mq, sup. catastale 74 mq, R.C. Euro 205,45;
- Foglio 211, Particella 14011, Subalterno 2, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, piano T-1-2, Consistenza 4.5 vani, sup. 108 mq, sup. catastale 93 mq, R.C. Euro 244,03

15. o) - Documentazione Fotografica

Si allega alla presente il Report fotografico

Allegato 09: Report fotografico composto da n°20 fotografie (9 scatti esterni e 11 scatti interni)

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione che si compone di n°14 pagine dattiloscritte, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

16. Allegati

- ✓ Allegato 1: Nomina
- ✓ Allegato 2: Verbale di accesso
- ✓ Allegato 3: Elaborati Grafici
- ✓ Allegato 4: Visure Catastali Storiche
- ✓ Allegato 5: Planimetrie Catastali
- ✓ Allegato 6: Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Allegato 7: Documentazione Ufficio Tecnico del comune di Vittoria
- ✓ Allegato 8: Documentazione Fotografica
- ✓ Allegato 9: Tabella OMI

Ragusa, lì 11/10/2022

Il CTU



(dott. ing. Corrado CARUSO OLIVO)