

Tribunale di Ragusa

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa al procedimento iscritto al Ruolo Generale Es. n. 48/2023 del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con provvedimento dello 01.06.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo nominava me sottoscritto Geom. Federico Scucces, con studio a Modica in Via Sacro Cuore 6 iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ragusa al n. 1521, quale C.T.U. per la causa dapprima citata accettando l'incarico ricevuto in data 14.06.2023.

OPERAZIONI PRELIMINARI E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., successivamente ad una prima disamina del caso, ha provveduto a reperire la documentazione essenziale al fine di poter rispondere ai quesiti del Giudice Es. Dott. Carlo Di Cataldo. In data 28.06.2023 previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R e PEC, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei luoghi di causa al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici del bene. Per lo svolgimento dell'incarico è stata reperita la documentazione catastale dell'immobile, i titoli di proprietà ai fini della ricostruzione del ventennio, effettuato le visure ipocatastali presso un fornitore di servizi abilitato, ed effettuato le ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria al fine di reperire copia dei

Permessi Edilizi.

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO B)

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U.
ha esaminato quanto segue:

a) la completezza dei documenti in atti in relazione all'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

b) c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 212 p.lla 12774 sub 28 del Comune di Vittoria;

d) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto **I)** lettera **b)** e **d)**;

e) per l'immobile oggetto di stima non vi è diritto di comproprietà in quanto la debitrice esecutata risulta essere proprietaria per l'intera quota;

f) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

PUNTO I)

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E.
individuando un singolo lotto da stimare:

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto a piano terra facente parte del complesso edilizio sito in Via Ruggero Settimo 174 a Vittoria, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 212 p.lla 12774 sub 28 cat. A/2 cl. 2 vani 4. L'unità immobiliare ha accesso dal vano scala condominiale censito catastalmente al sub 24, confina con appartamento di terzi facente parte dello stesso complesso edilizio, per i restanti lati confina con proprietà di terzi. In fase di acquisto del bene sono stati trasferiti inoltre le proporzionali comproprietà di tutte le parti, opere ed installazioni che sono per legge condominiali o di uso comune, e in particolare: l'androne, il vano scala e l'ascensore, camminamenti e verde al piano terra, il piccolo ripostigli sito al piano sottostrada attiguo al vano ascensore, il vano tecnico ascensore al piano sottostrada, il locale autoclave al piano sottostrada, il locale serbatoi al piano terzo accessibile dal vano scala tutti distinti dal sub 21 al 27;

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Appartamento per civile abitazione facente parte del Condominio 2000 sito in Via Ruggero Settimo 174 a Vittoria, situato in zona centrale ed urbana dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra per una superficie lorda di mq 78,33, conta un soggiorno, un

disimpegno che permette l'accesso al bagno, alla cucina con annesso doppio servizio e ad una camera da letto. Risulta pavimentato con piastrelle in gres, con porte interne in legno, le pareti interne risultano rifinite con gesso dolce e pittura, le chiusure trasparenti sono realizzate in legno e vetrocamera con ombreggianti del tipo tapparelle. In fase di sopralluogo si è avuto modo di rilevare che è installata una pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento dell'abitazione installata nel locale soggiorno.

L'immobile allo stato attuale non necessita di opere di manutenzione straordinaria, i locali si presentano in buono stato conservativo.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le informazioni e la disamina inerente la regolarità urbanistica del fabbricato;

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:

la debitrice esecutata risulta essere proprietaria del bene per l'intera quota in virtù dell'atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Maria Di Matteo in data 14.12.2004 Rep. 54889 Racc. 12080 ed occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato dalla procedura ma che verrà liberato in fase di aggiudicazione;

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 1771

sub 31 e p.lla 12774 sub 28 del Foglio 212 reperite presso un
fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle
seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico
dell'acquirente:

- Trascrizione del 24/12/2004 - Registro Particolare 15487
Registro Generale 26893 Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA
Repertorio 54889/12080 del 14/12/2004 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA;

**e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 1771
sub 31 e p.lla 12774 sub 28 del Foglio 212 reperite presso un
fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle
seguenti formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o
non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 24/12/2004 - Registro Particolare 8934
Registro Generale 26895 Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA
Repertorio 54890 del 14/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ANNOTAZIONE del 13/09/2005 - Registro Particolare 2098
Registro Generale 20741 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA
Repertorio 57423 del 12/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
RESTRIZIONE DI BENI;
- TRASCRIZIONE del 21/11/2011 - Registro Particolare 13259
Registro Generale 19980 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

RAGUSA Repertorio 22/2011 del 11/11/2011 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE;

- ISCRIZIONE del 12/03/2012 - Registro Particolare 519

Registro Generale 4502 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA

SPA Repertorio 23110/2011 del 09/03/2012 IPOTECA LEGALE

derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR

602/73;

- TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 3517

Registro Generale 4850 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 475 del 24/02/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Per poter relazionare sulla regolarità edilizia ed urbanistica

del bene sono state condotte ricerche presso l'archivio

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria rinvenendo i

fascicoli del fabbricato realizzato con Concessione Edilizia

n. 558 del 31.12.1993, Concessione Edilizia in variante n. 348

del 19.10.1994, Concessione Edilizia n. 147 del 12.03.1997 e

Concessione Edilizia in rinnovo n. 582 del 15.12.1998 nonché

Concessione Edilizia n. 996 del 30.11.1999. A seguito della

ricerca dei titoli edilizi si è avuto modo di verificare che

il fascicolo dell'ultima Concessione Edilizia in variante n.

996/1999 risulta mancante dell'elaborato grafico

rappresentante il piano terra (ove insiste il bene da

stimare), la sagoma di quest'ultimo (ricavata dalla tavola

Firmato Da: FEDERICO SCUCCES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f0d132e25e19e6927c60d36f568a9

planivolumetrica) risulta modificata rispetto alla prima

Concessione Edilizia n. 558/1993 e conforme a quanto

realizzato e rilevato. Il sottoscritto ha inoltre contattato

il tecnico progettista nel tentativo di ritrovare l'elaborato

mancante, per poter esprimere il proprio giudizio sulla

regolarità del bene, recuperando la tavola grafica ma in

assenza dei timbri comunali, quest'ultima risulta

rappresentare fedelmente lo stato dei luoghi e in conformità

alla planimetria catastale. Il tecnico progettista ha inoltre

trasmesso il certificato di Abitabilità rilasciato in data

15.03.2005, presumendo pertanto che il bene risulti conforme.

Il bene oggetto di stima immobiliare ricade in zona "A" del

P.R.G. vigente normato dall'art. 18 delle N.T.A.

Da certificazione resa dall'amministratore del condominio si

rende noto che non vi sono spese insolute e l'ammontare medio

delle spese condominiali ordinarie è pari a € 16,67;

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica sono stimati in € 250,00 oltre tasse, le spese per

la redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza

energetica sono stimati in € 170,00;

h) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima, descritto ai punti a) e b) della

presente relazione sarà stimato con il metodo di stima

sintetico-comparativo, tale metodo fa riferimento a valori di

Firmato Da: FEDERICO SCUCCES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f0d132e25e19e6927c60d36f568a9

immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche

similari a quelli in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito

delle indagini sul mercato ove insistono i beni immobili da

valutare reperendo informazioni presso agenzie di

compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per

la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di

Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il

valore da assegnare al compendio immobiliare, adeguando il

prezzo al grado di vetustà e di manutenzione del fabbricato.

La superficie commerciale, ricavata in separato foglio e

facente parte integrante della presente, risulta essere pari a

mq 78,33, si assegna il valore di 1.050,00 €/mq, moltiplicando

i precedenti fattori si ha:

$$1.050,00 \text{ €/mq} \times 78,33 \text{ mq} = 82.246,50 \text{ €}$$

Come da indicazioni del G.E. si applica l'abbattimento

forfettario nella misura del 15%, pertanto si ha:

$$82.246,50 \text{ €} \times 0,85 = 69.909,53 \text{ €}.$$

i) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:

Il valore finale del bene, presumendo l'immobile conforme come

descritto e al punto f) della presente relazione, è pari a

69.909,53 € ed in cifra tonda pari a **69.900,00 €**

(sessantanovemilanovecento/00);

j) FOTOGRAFIE DEL BENE:

sono parte integrante della presente relazione peritale gli

scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

CONCLUSIONI

Tale relazione si compone di n° 9 (nove) facciate dattiloscritte oltre a n. 4 pagine redatte secondo il modello indicato nella SCHEDA SINTETICA di cui all'allegato n. 4, in coda alla presente, e dei seguenti allegati:

- Relazione peritale utile ai fini della privacy;
- Documentazione Catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica;
- Copia del titolo di proprietà;
- Copia dei permessi edilizi;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Calcolo superficie commerciale;
- Certificazione amministratore di condominio;
- Verbale di sopralluogo;
- Spese sostenute;
- Proposta di liquidazione.

Grato per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

f.to Geom. Federico Scucces