

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA TECNICA

OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE Nr. 217/2019/EI

Procedura promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. RAPISARDA GILIBERTO ORAZIO

C.T.U. Geom. SALVATORE SALLEMI

Paragrafi in oggetto:

- 1. INCARICO**
- 2. OPERAZIONI/ACCERTAMENTI**
- 3. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**
- 4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILIARE**
- 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 6. PROVENIENZA/REGIME PATRIMONIALE**
- 7. REGOLARITA' EDILIZIA**
- 8. FORMALITA' ESISTENTI**
- 9. COMPUTO METRICO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**
- 10. COMPUTO ESTIMATIVO**

1- INCARICO

A seguito nomina del Sig. **G.E. Dott. Rapisarda Giliberto Orazio**, il sottoscritto Sallemi Salvatore, geometra libero professionista con studio in Vittoria nella Via Senia n.117, iscritto allo Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa n.527, all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Ragusa, veniva convocato il 06/11/2019.

In tale data il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli.

2- OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

La Sig.ra [REDACTED], avvisata con regolare raccomandata con ricevuta di ritorno in data 24/01/2020 non era presente, cio' nonostante il CTU, con la disponibilita' del marito [REDACTED] ha potuto eseguire l'accesso ed eseguire i rilievi del caso.

Il sottoscritto ha proceduto al rilievo ed esamina degli immobili oggetto di Esecuzione previe misure e rilievi fotografici, visure presso l'ufficio del territorio di Ragusa, visure presso l'ufficio tecnico Comunale di Ispica e la Conservatoria RR.II di Ragusa, oltre agli accertamenti utili per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggio e istruttoria.

Nei sopralluoghi eseguiti il sottoscritto ha verificato la **residenza nell'immobile** oggetto della esecuzione, della Sig.ra [REDACTED], proprietaria del 36/72 pervenuto con atto di compravendita del Notaio Dott. Ettore Maltese.

3- BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Fabbricato adibito a civile abitazione posto nel Comune di Ispica nella Via Siena n.3 ad angolo con la Via Bologna n.34 composto da tre piani fuori terra, con al piano seminterrato un locale garage e cantina, al piano terra e primo una unita' abitativa con soprastante porzione di terrazzo calpestabile. L'unita' abitativa ha accesso al piano terra dalla Via Siena n.3, collegata tramite scala interna alla cantina del piano sottostante ed al vano cucina al piano primo, mentre l'accesso al locale garage avviene dalla Via Bologna n.34.

L'immobile e' unica unita' abitativa e si compone a piano terra da ingresso, soggiorno, letto, bagno, ripostiglio, a primo piano e' presente un vano cucina ed un bagno, nonche' una terrazza in parte coperta abusivamente con struttura precaria. Il piano seminterrato, con ingresso dalla Via Bologna n.34, si compone di garage e di un locale cantina, collegati tra di loro da una apertura abusivamente realizzata; dalla cantina, tramite una scala, si ha il collegamento con l'unita' abitativa, il tutto come da elaborati (ad eccezione dell'apertura su menzionata e della realizzazione della struttura a copertura della terrazza del piano primo.

Il fabbricato e' confinante a due lati con strade pubbliche, con la ditta [REDACTED] e con la ditta [REDACTED].

Il bene oggetto di valutazione risulta intestato alla seguente persona:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1.

4- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area in cui e' situato l'immobile e' in una zona centrale e prettamente residenziale del Comune di Ispica (RG) con presenza di esercizi commerciali e servizi.

Tutti i vani prospicienti sulle strade godono di area e luce diretta tramite finestre.

La struttura portante in elevazione e' stata realizzata in muratura sia esterna che interna, oltre a qualche tramezzatura in laterizi; le facciate esterne sono tutte rifinite.

I solai sono realizzati in latero cemento, la copertura al piano primo e' in latero cemento non praticabile nel vano cucina, mentre in legno e tegole nella lavanderia.

Buono risulta lo stato conservativo e di manutenzione.

Le finiture interne in buono stato di conservazione sono di tipo ordinario con intonaco a cemento, finitura a tonachina e sovrastante pitturazione, pavimenti in ceramica, rivestimento dei servizi e della cucina in ceramica.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetrocamera (di recente sostituzione) con scuri in alluminio alla veneziana.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

I bagni hanno elementi sanitari di media qualità, comunque in buone condizioni conservative.

L'impianto elettrico, idrico e fognario è del tipo sottotraccia e non manifestano stati di degrado che possano far pensare ad un non funzionamento anche parziale degli impianti, anche in considerazione dell'attuale uso dello stabile che è risultato abitato. Il riscaldamento avviene con pompe di calore.

L'immobile è servito in modo autonomo di fornitura elettrica, gas, linea telefonica, di acqua potabile e allaccio alla rete fognaria.

L'immobile risulta abitato dalla proprietaria e dal proprio nucleo familiare.

5- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare esecutata in oggetto risulta censita al Catasto del Comune di Ispica giuste risultanze:

CATASTO dei FABBRICATI oggetto di esecuzione

Foglio 17 part.lla 411 sub.1
P.T. zona cens.1. categoria C/6.classe2. Mq.30 Via Bologna n.34 R.C. E.85,22

Foglio 17 part.lla 411 sub.2
P.S1-T-1. zona cens.1. categ. A/4.classe2. Vani 6 Via Siena n.3 R.C. E.266,49

6- PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione risultano pervenuti all'esecutato per donazione personale relativamente alla quota di 1/2 (36/72) con rogito del Notaio E. Maltese in Ispica del 12/08/1998 rep. n.18348, mentre la rimanente quota pari 1/2 (36/72) in comunione di bene con il marito Sig. [REDACTED] (Ispica 14/10/1966) per compravendita con rogito del Notaio E. Maltese in Ispica del 06/08/2010 rep. n.41525.

7- REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato nel P.R.G. di Ispica ricade in zona edificabile ed è stato edificato come dichiarato nell'atto di compravendita antecedente al primo settembre 1967. Successivamente è stata presentata

istanza ai sensi dell'articolo 10 L.29/10/77 n.10 in data 06/08/2010 prot.27080, per modifiche al piano primo che consistevano nell'ampliamento della cucina, realizzazione del bagno al posto della lavanderia e realizzazione della copertura precaria per una porzione della veranda: la pratica non fu esitata: si precisa che nella relativa relazione tecnica si dichiarava l'immobile come ante67 e null'altro riguardo la storicità urbanistica. Probabilmente per tale motivo la pratica non fu esitata dal Comune anche se parte delle opere furono eseguite ugualmente: fu realizzata la modifica del bagno e la copertura parziale della terrazza.

Per quanto su descritto si rilevano le seguenti irregolarità:

- a) apertura di un vano di collegamento nella muratura portante al piano seminterrato tra il locale garage ed il locale cantina: Occorrerà provvedere al ripristino della muratura o alla regolarizzazione urbanistica e strutturale (probabilmente con realizzazione di opere a corredo). Sarà opportuno quindi provvedere al ripristino dei luoghi presentando una CILA in sanatoria con pagamento della sanzione minima di € 1.000,00 ed affrontare i costi di competenze professionali stimabili in ulteriori € 1.000,00 oltre ai costi di ripristino della muratura stimati in circa € 500,00 per una **spesa totale di € 2.500,00.**
- b) realizzazione della copertura precaria al piano primo: Occorrerà provvedere alla rimozione di tale copertura oppure alla regolarizzazione ai sensi dell'art.20 della L.R. n.4/2003, previa presentazione di CILA con pagamento di 50€/mq di superficie coperta, adeguamento strutturale della copertura (in parte risulta essere appoggiata alle murature e non con pilastri indipendenti) ed affrontare i costi di competenze professionali urbanistici e strutturali stimabili in circa € 2.000,00. Sarà opportuno quindi provvedere al ripristino dei luoghi presentando una CILA in sanatoria con pagamento della sanzione minima di € 1.000,00 ed affrontare i costi di competenze professionali stimabili in ulteriori € 1.000,00 oltre ai costi di demolizione e conferimento in discarica stimabili in circa € 500,00 per una **spesa totale di € 2.500,00.**

Per quanto su esposto **si considerano necessari circa € 5.000,00 per la regolarizzazione degli abusi rilevati.**

8- FORMALITA' ESISTENTI

Si allega elenco sintetico delle formalita' comune a tutti i beni:

1. TRASCRIZIONE del 21/08/1998 - Registro Particolare 8658 Registro Generale 10672
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18348 del 12/08/1998
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 05/10/1999 - Registro Particolare 11448 Registro Generale 14602
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 253/247 del 31/03/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 9575 Registro Generale 15565
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 41525/13718 del 06/08/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 24/08/2010 - Registro Particolare 10382 Registro Generale 16540
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 415/9990 del 25/05/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. ISCRIZIONE del 28/03/2011 - Registro Particolare 1109 Registro Generale 5105
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 41987/14030 del 25/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. TRASCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 7877 Registro Generale 11224
Pubblico ufficiale UNEP RAGUSA Repertorio 1951 del 10/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La trascrizione da cancellare in seguito al trasferimento è la n.6

9- COMPUTO METRICO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

L'immobile viene valutato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La superficie commerciale dell'immobile e' calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni ambiente, aumentandole in percentuale per la presenza dei muri interni e perimetrali.

Piano seminterrato garage	mq. 29.00 (sup. netta)	mq. 33.00 (sup. lorda)
Piano seminterrato cantina	mq. 19.00 (sup. netta)	mq. 22.00 (sup. lorda)
Piano terra e Piano primo	mq. 84.00 (sup. netta)	mq. 97.00 (sup. lorda)
Piano primo terrazza	mq. 30.00 (sup. netta)	

La superficie della cantina viene normalizzata al 60% per cui si considera una superficie commerciale pari a 13.00mq; La superficie del garage (rifinito ed abitabile come la cantina) viene normalizzata al

60% per cui si considera una superficie commerciale pari a 20.00mq; La superficie della terrazza viene normalizzata al 35% per cui si considera una superficie commerciale pari a 10.00mq.

10- COMPUTO ESTIMATIVO

Come metodo di stima per la valutazione dell'immobile in oggetto, si sono valutati i prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superficie ricavate come da consuetudine locale, avendo in debito l'ubicazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di rifinitura e lo stato di conservazione, considerando l'immobile soggetto a vincoli e conformi alle normative urbanistiche e rapportato con i valori OMI delle Agenzia delle Entrate considerando che non ci sono stati importanti variazioni sui valori di mercato nell'ultimo anno.

Il giudizio di stima e' al netto di eventuali spese necessarie per pratiche di regolarizzazione edilizia. Spese da ritenersi in ogni caso a carico dell'aggiudicatario e sottratte in seguito.

Trattandosi di unita' abitativa indipendente con relative pertinenze, si ritiene opportuna la vendita in unico lotto come di seguito schematizzato.

Per quanto su calcolato si ha una superficie commerciale complessiva (abitazione, garage, cantina e terrazzo) pari a:

$$S.C. = (20.00+13.00+97.00+10.00) \text{ mq} = 140.00 \text{ mq}$$

Da ricerca in loco, alla luce di esperienze simili si e' arrivati per l'immobile oggetto di stima al seguente parametro di valutazione avendo opportunamente applicato i parametri correttivi di adeguamento in base allo stato di conservazione ed utilizzo dello stabile: detto valore corrisponde al valore massimo OMI relativo alla civile abitazione qui applicato all'unita' abitativa indipendente con pertinenze (tenendo in considerazione anche le caratteristiche di prestazione energetiche):

$$S.C. 140.00 \text{ mq} \times 710,00 \text{ €/mq} = 99.400,00 \text{ €}$$

A detta cifra vanno sottratti i costi di regolarizzazione come su stimati pari a 5.000,00 € ottenendo un valore di mercato pari a 94.400,00€.

Tale cifra va ulteriormente ribassata del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti arrivando ad un valore di 80.240,00 € che si arrotonda **a 80.000,00 € (diconsi euro ottantamila/00).**

Trattandosi di vendita tra privati (persone fisiche) non si e' soggetti al pagamento di IVA.

Con quanto sopra si ritiene di avere in modo compiuto assolto al mandato ricevuto.

**Con Osservanza
Vittoria 18/01/2023**

**il C.T.U.
Geom. Salvatore Sallemi**

