

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

# **TRIBUNALE DI RAGUSA**

## **Sezione esecuzioni immobiliari**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO**



**Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**Numero di Ruolo generale: 219/2022**

**Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**

**Parti:** [REDACTED]

**Debitore:** [REDACTED]

**Custode Giudiziario: avv. DI PAOLA CRISTINA**

**C.T.U.: Ing. CORSELLO GERARDO**

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Con verbale di provvedimento del 20/12/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Gerardo Corsello, Ingegnere libero professionista con studio in Vittoria nella via Senia n.117, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1260, per la causa in epigrafe.

Previo accordo con il Custode nominato avv. Di Paola Cristina ed avviso alle parti, mi sono recato il giorno 05/01/2023 presso il bene sito in via Roma n.297, VITTORIA (RG), per dare inizio alle operazioni peritali proseguite poi giorno 23/01/2023.

Successivamente venivano effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di causa e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

**QUESITI DEL MANDATO**

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il sottoscritto C.T.U. risponda al seguente quesito:

*A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);*

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

**B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:**

- a.** la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b.** la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
- c.** i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d.** le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e.** la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f.** la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

**C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:**

- a.** la regolarità edilizia e urbanistica
- b.** la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c.** i costi delle eventuali sanatorie
- d.** eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e.** eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

**D)** verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

**E)** fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

**a.** per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

**b.** per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

**c.** per accertare lo stato di conservazione

**d.** per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

**e.** per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

**f.** per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

**F)** accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

**a.** l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

**b.** l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

**G)** verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

**H)** verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

**a.** l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

**b.** la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

**I)** predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

*progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

**a)** *identificazione del bene, 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.*

**b)** *sommatoria descrizione del bene*

*- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno 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;*

**c)** *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;*

**d)** *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);*

**e)** *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.*



**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

**f)** 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)

**g)** attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni 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, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile 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.

**h)** 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;

**i)** 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;

**l)** 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);

**j)** eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

**k)** depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E.

## TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

*tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

***l)** entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*

***m)** nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

***n)** allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*

***o)** partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

A. In accordo con il Custode si è comunicato alle parti la data per eseguire il primo accesso, la nomina del CTU, del Custode nonché l'inizio delle operazioni peritali avvenuto il giorno 05/01/2023 e proseguito in data 23/01/2023.

B. Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari. Si sono riscontrate difformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento; in particolare si è sono riscontrate delle difformità nello

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali ed urbanistiche. Nello specifico l'immobile visionato si notavano le seguenti difformità:

- Il garage risulta con modifica d'uso ed utilizzato come ufficio, presente anche un climatizzatore, ma tale modifica non comporta oneri di regolarizzazione e dovrà essere ripristinato semplicemente l'uso di garage per cui è destinato;
- Nel corridoio a piano terra, limitrofo alla prima rampa di scale, è stata creata una parete divisoria in cartongesso e montata una porta per creare un ripostiglio (occorrerà procedere alla regolarizzazione);
- Le ultime due stanze a piano terra, in fondo al corridoio sono state unificate rimuovendo una partizione muraria non portante (occorrerà procedere alla regolarizzazione);
- Al piano secondo, all'arrivo del torrino scala, sono presenti due infissi sicuramente da vecchia data (presumibilmente realizzati insieme al fabbricato) che non risultano tracciati nella planimetria catastale (si ritiene che si tratti di una errata rappresentazione grafica);
- Al piano secondo sono presenti due tettoie in legno, una anteriormente al torrino scala ed una posteriormente (occorrerà procedere alla regolarizzazione);
- Al piano secondo nel lastrico solare è presente una stanza forno non rappresentata nelle planimetrie (occorrerà procedere alla regolarizzazione);
- Al piano secondo è stata realizzata una copertura in ferro e vetro sul cavedio che limita la circolazione dell'aria nello stesso e negli ambienti a cui dà aria e luce (occorrerà procedere alla regolarizzazione).

**NEL CASO DI VENDITA (anche successivamente) OCCORRA' PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.**



**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

C. Di seguito si riportano i beni oggetto di pignoramento e, ove necessario, i relativi costi di regolarizzazione.

Immobile unifamiliare sito nella zona centrale del Comune di Vittoria, in un contesto caratterizzato edifici in linea contigui a due/tre elevazioni fuoriterra con ingresso dalla via Roma n.297 (coordinate 36.94863, 14.52783) come meglio di seguito dettagliato secondo gli attuali identificativi catastali e le proprietà:

**LOTTO UNICO**

fabbricato ad area libera composto a piano terra da un vano garage della superficie catastale di metri quadrati 17 (diciassette) e da un appartamento di sette vani e mezzo catastali a piano terra e primo piano, con soprastante terrazza di copertura annessa all'appartamento, il tutto confinante con detta via, proprietà Nicolosi e proprietà eredi Rosano Giuseppe.

Nel N.C.E.U. del comune di Vittoria, Via Roma n.297 al foglio 210 Mappali:

- 10723 sub.5 P.T.-1-2 z.c.1 Cat.A/4 Cl.3 vani 7,5 R.C.Euro 327,69;
- 10723 sub.4 P.T. z.c.1 Cat.C/6 Cl.3 metri quadri 17 R.C.Euro 44,78.

**proprietà per 1/1 dell'esecutato** [REDACTED]

[REDACTED].

Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Di Matteo Maria in vittoria del 10/02/2015, rep.75006 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Questi ultimi avevano il pieno possesso dei beni di cui sopra in virtù delle successioni a [REDACTED] [REDACTED], apertasi in Vittoria il 16 agosto 1993 denuncia n.638 - vol.207, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 12

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

dicembre 1994 ai nn.ri 14054/11030 e [REDACTED], apertasi in Vittoria il 19 ottobre 2013, denuncia n.148 - vol.9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 28 maggio 2014 ai nn.ri 6605/4517. L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria in data 14 febbraio 1964 e ad abundantiam prima del 1 settembre 1967, prove ne sono le planimetrie catastali datate 19/11/1965 dei vecchi identificativi del garage sub.1 (attualmente sub.4) e dell'abitazione subb.2 e 3 (attualmente sub.5). Si precisa che in data 11/12/2014 sono state redatte le nuove planimetrie catastali in quanto quelle del 1965 vi era rappresentata al piano terra sia l'abitazione che il garage in unico elaborato, riprodotto per entrambe i subb.1 e 2, mentre il piano primo era censito come unità indipendente al sub.3, inoltre non era stato rappresentato il lastrico solare con torrino scala seppur al piano secondo fosse chiaramente rappresentata la rampa di scala che conduce al piano secondo. Si precisa che non vi è traccia della fusione urbanistica dell'appartamento del piano terra con il piano primo avvenuta prima dell'atto di acquisto e per cui si ha avuto la fusione dei subb.2 e 3 e la costituzione del nuovo sub.5 (occorrerà procedere alla regolarizzazione).

L'immobile è costituito quindi di un garage al piano terra con accesso dalla via Roma al civico 297-A, in collegamento tramite una porta interna al corridoio di accesso all'abitazione, al piano terra si trovano due stanze ed un wc che prendono area a luce da un cavedio; al piano primo si trova una camera, adibita a soggiorno-cucina, prospiciente la via Roma e due camere, un ripostiglio ed un wc che prendono aria e luce dal cavedio interno; al piano secondo il torrino scala dà accesso a

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

due terrazze, una anteriore ed una posteriore in collegamento tramite corridoio aperto: sono presenti due tettoie in legno ed una stanza che non risultano regolari.

Riguardo le difformità evidenziate si considerano tutte regolarizzabili con le seguenti modalità:

- Il garage risulta con modifica d'uso ed utilizzato come ufficio, presente anche un climatizzatore, ma tale modifica non comporta oneri di regolarizzazione e dovrà essere ripristinato semplicemente l'uso di garage per cui è destinato;
- Nel corridoio a piano terra, limitrofo alla prima rampa di scale, è stata creata una parete divisoria in cartongesso e montata una porta per creare un ripostiglio (occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale con CILA in sanatoria e DOCFA di aggiornamento catastale);
- Le ultime due stanze a piano terra, in fondo al corridoio sono state unificate rimuovendo una partizione muraria non portante (occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale con CILA in sanatoria e DOCFA di aggiornamento catastale);
- Al piano secondo, all'arrivo del torrino scala, sono presenti due infissi sicuramente da vecchia data (presumibilmente realizzati insieme al fabbricato) che non risultano tracciati nella planimetria catastale (occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale con DOCFA di aggiornamento catastale);
- Al piano secondo sono presenti due tettoie in legno, una anteriormente al torrino scala ed una posteriormente (occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria tramite demolizione in quanto si ritiene che le strutture eseguite non hanno le caratteristiche tali da poter soddisfare una verifica strutturali);

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

- Al piano secondo nel lastrico solare è presente una stanza forno non rappresentata nelle planimetrie (occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria tramite demolizione in quanto si ritiene che la struttura realizzata non rientra nella cubatura disponibile e soprattutto non ha le caratteristiche tali da poter soddisfare una verifica strutturale);
- Al piano secondo è stata realizzata una copertura in ferro e vetro sul cavedio che limita la circolazione dell'aria nello stesso e negli ambienti a cui dà aria e luce (occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria tramite rimozione).

Gli abusi su elencati andranno regolarizzati con unica pratica urbanistica CILA in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa e successivo aggiornamento catastale. Si ritiene che le spese necessarie possano essere stimate in 3.000€ di competenze tecniche, 1.100€ di oneri, sanzione e presentazione catastale e circa 2.500€ per le demolizioni e smaltimento rifiuti.

**Si stima che i costi di regolarizzazione, compreso opere edili e competenze tecniche, possono essere quantificati in 6.600€.**

- D. Si è valutata la possibilità di effettuare una comoda divisione del bene al fine di poter rendere indipendente e vendibile due o tre lotti dividendo quindi il garage, l'appartamento del piano terra (come era originariamente) e l'appartamento del piano primo ma, visto la tipologia edilizia comune della zona (casa singola ed indipendente) nonché la possibilità di ottenere lotti poco appetibili, come ad esempio la casa al piano terra con tutti gli ambienti prospicienti in un angusto cavedio, **si è ritenuto che la comoda divisione del bene non sia fattibile ed opportuno effettuare la vendita**

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

**comune unico lotto.**

**E. La situazione occupazionale dei lotti al momento del sopralluogo è la seguente:**

L'immobile è abitato dal creditore come propria abitazione di residenza.

F. Non esiste costituito alcun condominio nei beni esaminati.

G. Non risultano titoli dei terzi occupanti.

H. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa.

**VALUTAZIONI DEL BENE:**

Il valore del bene viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso abitativo, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Vittoria nella zona centrale urbana. Considerando quindi le superfici di ambienti adibiti all'uso per cui sono destinati e pertinenze si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi in considerazione alle specifiche condizioni di conservazione.

Quindi si ha:

Sup. garage = Sup. comm. 17.00mq x 0.60 = Sup. comm. 10.20mq

Sup. abitazione PT = Sup. comm. 48.00mq

Sup. abitazione P1 = Sup. comm. 84.00mq

**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

Sup. terrazzo = 25.00mq x 0.15 + (84.00-25.00) mq x 0.05 = Sup. comm.

6.70mq

TOT. Sup. comm. 148.90 mq

Si considerano quindi 148.90mq di superficie commerciale.

- Abitazione monofamiliare indipendente con garage, buono stato di conservazione, finiture anni “80, posizionato ai margini della “zona semiperiferica”, abitazione in stabili di fascia media: valore minimo 599€/mq di superficie commerciale; valore massimo 932€/mq di superficie commerciale: valore calcolato pari a 700€/mq di superficie commerciale

**superficie commerciale x valore/mq**

mq 148,90 x € 700,00/mq = **€ 104.230,00 (MED)**

A tale cifra occorre detrarre i costi di regolarizzazione sopra stimati in 6.600€ ed ancora una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato, ottenendo un valore finale di € 82.985,50 che si può arrotondare a **83.000,00€**.

**LOTTO UNICO: valore 83.000,00€.**

**CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che **il valore adeguato di vendita del LOTTO UNICO** sia:

**LOTTO UNICO:** PROPRIETA' per 1/1 dell'intero fabbricato ad area libera composto a piano terra da un vano garage della superficie catastale di metri quadrati 17 e da un appartamento di sette vani e mezzo catastali a piano terra e primo piano, con soprastante terrazza



**TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari**

R.G. Es. n. 219/2022

XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

*C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo*

di copertura annessa all'appartamento, con accesso dalla via Roma al civico n.297 e 297-A (garage)

Nel N.C.E.U. del comune di Vittoria, Via Roma n.297 al foglio 210

Mappali:

- 10723 sub.5 P.T.-1-2 z.c.1 Cat.A/4 Cl.3 vani 7,5 R.C.Euro 327,69;
- 10723 sub.4 P.T. z.c.1 Cat.C/6 Cl.3 metri quadri 17 R.C.Euro 44,78.

**Valore di vendita forzata = € 83.000,00**

Alla presente relazione vengono allegati: Scheda LOTTO UNICO, elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto, planimetrie con evidenziazione abusi.

Il certificato energetico APE non è stato redatto ma nella valutazione del bene si è tenuto conto dei componenti opachi e finestrati nonché degli impianti presenti; l'APE sarà redatto al momento della vendita su richiesta del Giudice o del delegato alla vendita.

Stima costo APE 250,00€ oltre cassa ed iva = 317,20€

N.B. L'impianto termico non è censito al Catasto impianto termico e tale censimento è propedeutico alla redazione dell'APE.

Stima costo libretto impianto termico 200,00€ oltre iva = 244,00€

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 11/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*f.to Dott. Ing. Gerardo Corsello*