

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. G. E. 146/2023

**TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. CARLO DI CATALDO**

Ragusa, 08/03/2024

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

Indice relazione

PREMESSA	pag. 3
DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL CESPITE DI BENI	pag. 4
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO	pag. 5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 5
UBICAZIONE.....	pag. 5
DESCRIZIONE.....	pag. 6
DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag. 8
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	pag. 8
PROVENIENZA.....	pag. 10
CONFORMITA'.....	pag. 10
PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE.....	pag. 11
DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	pag. 11
STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	pag. 13
STIMA SINTETICA DEL BENE.....	pag. 13
STIMA ANALITICA DEL BENE.....	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE.....	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE.....	pag. 15
SCHEMA DI SINTESI LOTTO UNICO E SCHEMA IMMOBILE.....	pag. 16
ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO UNICO.....	pag. 26

PREMESSA

RELAZIONE DI STIMA

REDATTA PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

DA PARTE DEL PERITO: ARCH. GIOVANNI CAVALIERI
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 427
CON STUDIO IN RAGUSA (RG)
VIA SAC. G. DI GIACOMO, 13 - CAP 97100 -
TELEFONO/FAX 0932.228072
CELL. 333.1699789

L'oggetto dell'incarico è la stima di un'abitazione unifamiliare sita a Vittoria (RG), in via IV Novembre n° 33.

Io sottoscritto arch. Giovanni Cavalieri sono stato nominato CTU dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 06 settembre 2023 (nomina ricevuta tramite PEC il 07 settembre 2023), ho prestato giuramento il 13 settembre 2023, ho preso contatto con il custode dott. Michelangelo Aurnia con il quale abbiamo concordato la data del sopralluogo.

La parte debitrice è stata convocata dal custode che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 04 ottobre 2023.

All'appuntamento concordato siamo stati gentilmente accolti per svolgere il sopralluogo di rito.

In seguito all'accertamento di cui sopra, ho completato presso gli enti interessati l'acquisizione di tutti gli atti e dati necessari per relazionare quanto segue.

DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE

DEL CESPITE DEI BENI

**– BENI NEL COMUNE DI VITTORIA (RG) –
VITTORIA, VIA IV NOVEMBRE N° 33**

Il cespite in oggetto è costituito da un'abitazione unifamiliare al secondo piano di un fabbricato, sita a Vittoria, in via IV Novembre n° 33. Il manufatto è distinto al N.C.E.U. di Vittoria al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3, piano secondo, (così come riportato sulla nota di trascrizione e relazione notarile). L'atto di pignoramento, oltre all'appartamento già identificato, coinvolge anche il "relativo lastico solare"; non si procede alla stima del lastico solare poiché non è riportato nella nota di trascrizione e non è identificato catastalmente. Ho ritenuto pertanto formare un solo lotto per la vendita.

LOTTO UNICO

- Abitazione in Vittoria (RG), via IV Novembre n° 33, distinta al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3, piano secondo.

1/1 della proprietà appartiene a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.



A seguire si procede alla descrizione dettagliata e stima del bene che costituisce il Lotto Unico, nonché alla specifica di tutti gli aspetti formali.

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE
(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – DATI CATASTALI E CONSISTENZA –
- ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA –
- CONFORMITA' – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti in fase di sopralluogo l'oggetto di stima immobiliare è un'abitazione unifamiliare al secondo piano, sita a Vittoria, in via IV Novembre n° 33; il bene è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Ragusa, nel Comune di Vittoria, al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3.

Il bene sopra identificato viene sottoposto a pignoramento per l'intera proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si evince che l'immobile sottoposto a pignoramento, è identificabile in un'abitazione unifamiliare posta al secondo piano di un fabbricato, privo di ascensore, ricadente all'interno del nucleo urbanizzato della città di Vittoria, in via IV Novembre n° 33. L'intero fabbricato è costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un lastrico solare; il bene pignorato oggetto di stima immobiliare è solamente l'appartamento posto al secondo piano. L'abitazione non risulta libera ma occupata dai proprietari che vi risiedono con i figli. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3.

Il fabbricato, su cui si daranno più ampie informazioni nei paragrafi successivi, è stato costruito negli anni '70 con una Variante al Progetto con Nulla Osta n° 765 del 14/12/1973 che riguardava l'edificazione del piano terra e del piano primo. Il piano secondo invece è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia nel 1974, per questa nuova elevazione, il precedente proprietario aveva presentato domanda di Sanatoria regionale n° 3528 del 09/01/1981. L'attuale proprietario, ██████████, dopo aver acquistato l'appartamento nel 2006, ha definito la Sanatoria in corso presentando, a suo nome, al Comune di Vittoria un progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 201/SA del 13/05/2013, pertanto oggi il fabbricato risulta legittimo.

L'edificio occupa un suolo di forma rettangolare molto allungato, chiuso su tre lati da altre costruzioni. Il fabbricato fa parte di un isolato del tessuto urbano di Vittoria, l'unico fronte libero su strada e su cui si trova l'unico l'accesso alle abitazione è quello prospiciente la via IV Novembre, gli ambienti più interni delle case ricevono invece aria e luce da una chiostrina. L'immobile presenta al piano terra il vano d'ingresso del corpo scala dello stabile e di fianco un locale appartenente a terzi, non facente parte del compendio pignorato; al primo piano si trova un appartamento di proprietà di terzi; al secondo piano è presente l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ed al terzo piano si trova un lastrico solare che non risulta costituito catastalmente, non riportato nella nota di trascrizione e quindi non oggetto di pignoramento. L'abitazione del secondo piano si articola quindi tutta su un unico livello, sul lato strada si trova l'ingresso soggiorno ed in fondo al vano la cucina, tutti gli altri ambienti costituiti da due camere da letto e due servizi igienici, ruotano attorno alla chiostrina interna (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

L'immobile è costituito quindi da tre elevazioni fuori terra, ha la struttura portante intelaiata in c.a. con murature perimetrali in blocchi di pietra calcarea, i solai in laterocemento e la copertura piana a terrazzo.

Il vano d'ingresso al piano terra del fabbricato, comune con altre proprietà, si presenta con un corridoio largo circa poco più di un metro, in fondo ad esso si articola il vano scala che serve tutti i

livelli dell'edificio. La pavimentazione dell'ingresso del vano scala è in piastrelle di ceramica, invece il rivestimento dei gradini della scala è in marmo, la ringhiera è in ferro, le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate. Sul piccolo pianerottolo di arrivo al secondo piano dell'edificio si trova la porta che da accesso all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). La casa si presenta con un ampio vano di ingresso/soggiorno che risulta aerato e illuminato da un'apertura che immette su un balcone prospiciente la via IV Novembre, questo ambiente, tramite una ampia porta, comunica con il vano cucina/pranzo che riceve aria e luce da una finestra rivolta sui prospetti secondari di altre costruzioni. Gli ambienti della zona notte sono distribuiti da un lungo disimpegno che parte dalla cucina/pranzo, questi ambienti sono costituiti da due camere da letto e da due bagni, uno funge anche da lavanderia, tutti questi locali ricevono aria e luce naturale da finestre che prospettano all'interno di una chiostrina fra fabbricati. Una delle due camere da letto presenta al suo interno un piccolo ambiente ripostiglio illuminato da una alta finestra di luce. Il disimpegno/corridoio riceve indirettamente luce da una alta finestra sul vano scala (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

Dai rilievi effettuati l'appartamento, ad esclusione del vano scala, copre una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 117,00; invece la superficie coperta lorda, sempre ad esclusione del vano scala, è di circa mq. 140,00. Il vano scala copre una superficie lorda di circa mq. 11,30; il balcone prospiciente la via IV Novembre ha una superficie di circa mq. 4,00. L'appartamento risulta interamente controsoffittato a circa ml. 2,70, invece la misura dell'interpiano, dagli incartamenti della Concessione Edilizia in Sanatoria, è di circa ml. 2,85.

La casa è completa ed efficiente, la pavimentazione è in gres, il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle di ceramica o gres. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono internamente in alluminio con vetro camera e all'esterno presentano persiane in alluminio. I due bagni, di cui uno funge anche da lavanderia, si presentano completi ed efficienti in tutti i loro elementi. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate, rifinite e tinteggiate. L'appartamento è servito da rete elettrica idrica e fognaria sottotraccia e dalla rete di metano comunale. In tutti gli ambienti sono presenti termosifoni per il riscaldamento, nelle stanze principali si trovano inoltre dispositivi tipo split per la climatizzazione. Non ho riscontrato dentro l'appartamento o sul piccolo prospetto, la presenza della caldaia a metano di alimentazione dei termosifoni e le unità esterne di climatizzazione che molto probabilmente sono allocati altrove; un piccolo scaldacqua elettrico è presente nel bagno lavanderia. Nel complesso l'abitazione si presenta internamente completa ed in ottimo stato di conservazione; esternamente invece il prospetto ed i balconi di tutto lo stabile, pur essendo intonacati e rifiniti, necessitano interventi di manutenzione e ripristino (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

L'appartamento presenta barriere architettoniche costituite dallo sviluppo su più livelli del fabbricato e non presenta caratteristiche architettoniche rilevanti e valore storico.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa, dalla Planimetria Catastale e dalla Visura Storica Catastale (*all. 02 F. 86 P.Ila 2133 Sub 4 Mappa Planimetria e Visura*), l'appartamento sito a Vittoria, in via IV Novembre n° 33, piano secondo, risulta appartenere per l'intera proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni. Il bene, costituito da un'abitazione unifamiliare al secondo piano di un fabbricato, è censito al Catasto Fabbricati di Vittoria, al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Categoria A/3. La planimetria catastale presenta qualche lieve e irrilevante (al fine della stima) difformità distributiva interna degli ambienti, rispetto a quella del fabbricato oggetto di pignoramento in fase di sopralluogo.

Facendo riferimento alla planimetria allegata, realizzata sulla base del rilievo planimetrico dell'appartamento in fase di sopralluogo (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si può dunque procedere a descrivere la consistenza del bene. L'abitazione, articolata su un unico piano, ad esclusione del vano scala condominiale, copre una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 117,00; invece la superficie coperta lorda, ad esclusione del vano scala, è di circa mq. 140,00. Il vano scala copre una superficie lorda di circa mq. 11,30; il balcone prospiciente la via IV Novembre ha una superficie di circa mq. 4,00.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 01/09/2003 al 03/10/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], (*all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto*) si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2006 - Registro Particolare 14225
Registro Generale 24017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1137 del 29/09/2006
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VITTORIA(RG)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2008 - Registro Particolare 3649
Registro Generale 15728
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 12918/3680 del 24/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2011 - Registro Particolare 823
Registro Generale 1284
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 469/2011 del 26/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Immobili siti in VITTORIA(RG)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 291 del 04/02/2011 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/02/2013 - Registro Particolare 1768
Registro Generale 2379
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 17998/6546 del 16/01/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in VITTORIA(RG)
Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2013 - Registro Particolare 4858
Registro Generale 7043
Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 10549 del 13/05/2013
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Immobili siti in VITTORIA(RG)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 2727
Registro Generale 15809
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34539/2016 del 03/11/2017
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73
Immobili siti in VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2023 - Registro Particolare 9420
Registro Generale 12677
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1464/2023 del
31/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VITTORIA(RG).

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene per l'intera proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.

L'appartamento distinto al Catasto Fabbricati di Vittoria, al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Categoria A/3, è pervenuto al soggetto debitore, in regime di separazione di beni, tramite Decreto di Trasferimento Immobili del 29/09/2006 da parte del Tribunale di Ragusa, Repertorio n° 1137, Registrato a Ragusa il 12/10/2006 al n° 1037 Serie IV e Trascritto a Ragusa il 12/10/2006 ai nn. 24017/14225. (*all. 04 Decreto di Trasferimento Immobile*). La Procedura Esecutiva di riferimento dalla quale [REDACTED] si è aggiudicato per pubblico incanto l'immobile è la P.E. 56/1986 del Tribunale di Ragusa, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; la Procedura Esecutiva 56/1986 è stata archiviata in Tribunale nel 2008. Nel Decreto di Trasferimento dell'immobile, il giudice impone all'aggiudicatario [REDACTED] a completare, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, la Sanatoria regionale pendente che risponde al n° 3528 del 09/01/1981.

Per quanto riguarda la proprietà del suolo su cui è stato costruito l'immobile, (identificato al Nuovo Catasto Terreni alla Partita 3270, Foglio 86, Particella 1123) e di cui il piano secondo è l'oggetto della presente esecuzione immobiliare, era pervenuto a [REDACTED] per Atto di Sentenza di Acquisto per Usucapione del 20/06/1981 della Pretura di Vittoria, Repertorio n° 99/81, Trascritto il 13/07/1981 ai nn. 9828/8850 e Registrato a Vittoria il 14/07/1981 al n° 293 Vol. 4° (*all. 05 Sentenza di acquisto per usucapione*).

La continuità del ventennio risulta regolare.

CONFORMITA'

Il fabbricato sito in via IV Novembre n° 33 è stato costruito negli anni '70 con una Variante al Progetto con Nulla Osta n° 765 del 14/12/1973 che riguardava l'edificazione del piano terra e del piano primo. Il piano secondo invece è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia nel 1974 da [REDACTED] che ha poi presentato domanda di Sanatoria regionale n° 3528 del 09/01/1981. [REDACTED] ha acquistato l'appartamento tramite Decreto di Trasferimento Immobili del 29/09/2006 da parte del Tribunale di Ragusa, (*all. 04 Decreto di Trasferimento Immobile*) ed ha definito la Sanatoria pendente in corso, presentando a suo nome un progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 201/SA del 13/05/2013 (*all. 06 Titolo Edilizio CE 201/SA del 13/05/2013*), pertanto oggi il fabbricato risulta legittimo.

La planimetria presente sul titolo edilizio è conforme alla planimetria depositata al Catasto, invece dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le planimetrie presenti negli archivi comunali e catastali, ho riscontrato qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti, irrilevante ai fini del giudizio di stima dell'immobile. Si riscontra principalmente lo slittamento di un tramezzo a vantaggio della cucina e a discapito della dimensione di una camera da letto, senza però inficiare le norme igienico sanitarie degli ambienti.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione dell'organismo architettonico da poter attuare consiste nell'ufficializzare l'attuale distribuzione planimetrica interna sia al Comune che al Catasto. Questo processo comporta la redazione di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Vittoria che prevede anche il pagamento di una sanzione amministrativa; successivamente bisogna effettuare altra pratica presso il Catasto per quanto riguarda l'aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto concerne la valutazione ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova, si stimeranno i costi, gli oneri e gli onorari delle pratiche edilizie e catastali e si sottrarranno al valore stimato del bene.

Il futuro acquirente acquisterà dunque l'immobile con la consapevolezza delle difformità esposte.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **VITTORIA** prov. **RG** territorio:

A.2 - Località – Frazione – Contrada:

A.3 - Indirizzo: **VIA IV NOVEMBRE, 33**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile: Centrale **X Semicentrale**
 Semiperiferica Periferica
 Ultraperiferica Foranea

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: **X Abitazione**

Ufficio Negozio
 Magazzino Deposito
 Laboratorio Rimessa collettiva
 Altro.....

Con annessi: Veranda Cantina Garage

Posto auto scoperto Giardino **X Balconi**

X Altro..... Vano Scala.....

Costituenti: Intero fabbricato

X Porzione di fabbricato

Composto: di n° piani entro terra: **0**

di n° piani fuori terra: **3**

B.2 – Scala: Piano: **SECONDO** Interno: /

B.3 – Condizione: **X Occupato dal proprietario** Dal richiedente

Occupato da terzi al canone annuo di €

Libero – Non occupato A disposizione del proprietario

B.4 - TIPO

Popolare **X Economico** Medio Signorile Lusso

B.5 - Costruito nell'anno **1974**

Ristrutturato nell'anno.....

B.6 - Altezza interpiano: h = ± **2,70 m** Categoria: **A/3**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **SI**

B.8 - Stato di conservazione: Ottimo **X Buono** Normale Scadente

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **C.I.s. armato, laterizi forati e blocchi di pietra.**

Solai: **Laterocemento**

Copertura: **Terrazzo**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Piastrelle di grès porcellanato**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica o grès**

Infissi esterni in: **Alluminio e vetro camera con persiane in alluminio**

Porte esterne in: **Ferro e legno**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **2**

Impianti: **X Acqua X Elettricità X Gas**

Classe Energetica: **Non valutata**

D – AUTORIZZAZIONI

Provvedimento Autorizzativo Unico Concessione edilizia Licenza edilizia

Licenza di abitabilità **X Accatastamento X Concessione Edilizia in Sanatoria**

Agibilità

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione, sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica), ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

STIMA SINTETICA DEL BENE

In relazione agli elementi accertati si è sviluppata la seguente procedura di stima tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un ruolo determinante l'ubicazione e la tipologia del fabbricato. Quest'ultima è riconducibile ad un appartamento unifamiliare su unico livello al secondo piano di un fabbricato. Lo stato di conservazione generale di tutto il fabbricato è discreto, l'appartamento invece è in buone condizioni ed è funzionale ed efficiente in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita zona semicentrale che gode quindi dei vantaggi dell'agglomerato urbano circostante. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

- Calcolo della superficie commerciale dell'abitazione e dei suoi accessori e pertinenze.

- Superficie coperta lorda 140,00 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).
- Superficie coperta lorda degli accessori, quali il vano scala 11,30 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) che nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 35% pari a circa 4,00 mq.

- Superficie del balcone 4,00 mq. che nel calcolo della superficie commerciale, incide nella misura del 25% pari a 1,00 mq.

Totale superficie commerciale del fabbricato MQ 145,00 (mq. 140,00 + mq. 4,00 + mq. 1,00).

- Valore al metro quadrato del fabbricato.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il fabbricato oggetto di pignoramento attribuendo al bene un valore al metro quadro di circa 840,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del fabbricato

840,00 €/MQ x 145,00 MQ = € 121.800,00

STIMA ANALITICA DEL BENE

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che l'abitazione in oggetto, in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 2,80 €/mq si può quindi ricavare il valore del fabbricato.

- Valore secondo la stima analitica del fabbricato.

Calcolo del reddito medio mensile: 2,80 €/mq × 145,00 mq = 406,00 €/mese

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: 406,00 €/mese × 12 mesi = € 4.872,00.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% circa del reddito lordo medio annuo: € 4.872,00 × 0,70 = € 3.410,40.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

€ 3.410,40 × 100/3 = € 113.680,00.

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria stimati in circa € 2.680,00 quindi:

Valutazione analitica del bene € 113.680,00 – € 2.680,00 = € 111.000,00.

GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore intrinseco del bene stimato (€ 121.800,00 + € 111.000,00) / 2 = € 116.400,00.

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE

Il fabbricato per essere conforme urbanisticamente e catastalmente a quanto rilevato in fase di sopralluogo necessita di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Vittoria che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa e successivamente di una pratica presso il Catasto al fine dell'aggiornamento delle planimetrie. I costi, gli oneri e gli onorari stimati delle pratiche edilizie e catastali che verranno sottratte al valore stimato del bene ammontano a circa € 3.900,00.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e dall'eventuale libretto di impianto, si stima che tali costi omnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 500,00 (oltre cassa ed iva di legge).

Il valore di mercato al netto dei costi sarà quindi di € 112.000,00

(€ 116.400,00 – € 3.900,00 – € 500,00)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) € 95.200,00.

Valore di stima di vendita forzata € 95.200,00

Trattandosi di un appartamento unifamiliare si considera il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico lotto.

Si vuole sottolineare che il bene appartiene per intero al soggetto debitore. Il bene potrebbe presentare caratteri di appetibilità per soggetti interessati ad insediarsi in un appartamento facente parte di un fabbricato, limitrofo al centro storico.

SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare 146/2023 contro: [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Giudice: dott. Carlo Di Cataldo.

Custode Giudiziario: dott. Michelangelo Aurnia

Esperto del procedimento: c.t.u. arch. Giovanni Cavalieri

DIRITTO

La piena proprietà del bene appartiene a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE

Appartamento sito a Vittoria (RG), via IV Novembre n° 33, distinto al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3.

UBICAZIONE

Vittoria (RG), via IV Novembre n° 33, le cui coordinate geografiche sono:

36°57'15.6"N 14°31'32.4"E

TITOLARITA'

Il bene appartiene a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Il bene è pervenuto al soggetto debitore, in regime di separazione di beni, tramite Decreto di Trasferimento Immobili del 29/09/2006 da parte del Tribunale di Ragusa, Repertorio n° 1137, Registrato a Ragusa il 12/10/2006 al n° 1037 Serie IV e Trascritto a Ragusa il 12/10/2006 ai nn. 24017/14225. La Procedura Esecutiva di riferimento dalla quale [REDACTED] si è aggiudicato per pubblico incanto l'immobile è la P.E. 56/1986 del Tribunale di Ragusa, che è stata archiviata in Tribunale nel 2008.

PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, e si è riscontrata la regolare continuità.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Vittoria, Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3, Piano Secondo.

LOTTO

E' stato formato un lotto unico.

OCCUPAZIONE

La casa non risulta libera ma occupata dai proprietari che vi risiedono con i figli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567, c. 2

La documentazione risulta completa e corretta.

IRREGOLARITA' E ABUSI

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le planimetrie presenti negli archivi comunali e catastali, ho riscontrato qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti, irrilevante ai fini del giudizio di stima dell'immobile, realizzata probabilmente in assenza di titolo edilizio.

IMMOBILE INSANABILE

L'immobile può essere regolarizzato con pratica edilizia e catastale.

TITOLARITA' URBANISTICA

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia nel 1974, è stata presentata domanda di Sanatoria regionale n° 3528 del 09/01/1981 ed è stata definita la Sanatoria, con un progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 201/SA del 13/05/2013, pertanto oggi il fabbricato risulta legittimo.

AGIBILITA' / ABITABILITA'

//.

DIVISIBILITA'

Il bene è pignorato per l'intero e non in quota, lo stesso non è divisibile e si presta ad una vendita unitaria.

VALORE INTRINSECO

Il valore intrinseco del bene stimato ammonta ad € 116.400,00.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene al netto di eventuali costi ammonta ad € 112.000,00.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata del bene, abbattuto del 15%, ammonta ad € 95.200,00.

VALORE DEL CANONE DI MERCATO

Il valore del canone di mercato del bene ammonta a circa €/mese 400,00.

VENDIBILITA' E MOTIVO

Il bene si identifica in un appartamento unifamiliare su un unico livello, al secondo piano di un fabbricato privo di ascensore, situato in zona prossima al centro storico, facilmente raggiungibile e quindi appetibile per la vendita.

VINCOLI

//

EDILIZIA AGEVOLATA

Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, e non esistono delle condizioni che ne limitano la disponibilità.

ONERI

//

APE/CDU

I presumibili costi di redazione dell'APE e dell'eventuale libretto di impianto ammontano a circa € 500,00 oltre cassa ed iva di legge.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 01/09/2003 al 03/10/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2006 - Registro Particolare 14225
Registro Generale 24017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1137 del 29/09/2006
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VITTORIA(RG)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2008 - Registro Particolare 3649

- Registro Generale 15728
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 12918/3680 del 24/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2011 - Registro Particolare 823
Registro Generale 1284
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 469/2011 del 26/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Immobili siti in VITTORIA(RG)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 291 del 04/02/2011 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/02/2013 - Registro Particolare 1768 Registro
Generale 2379
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 17998/6546 del 16/01/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in VITTORIA(RG)
Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2013 - Registro Particolare 4858
Registro Generale 7043
Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 10549 del 13/05/2013
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Immobili siti in VITTORIA(RG)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 2727
Registro Generale 15809
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34539/2016 del 03/11/2017
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73
Immobili siti in VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2023 - Registro Particolare 9420
Registro Generale 12677
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1464/2023 del 31/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VITTORIA(RG)

SCHEMA IMMOBILE LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento unifamiliare su unico livello, al secondo piano di un fabbricato, ricadente in zona prossima al centro storico di Vittoria (RG), sito in via IV Novembre n° 33; identificato al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 2133, Sub 4, Cat. A/3.



DESTINAZIONE

Appartamento unifamiliare

Caratteristiche:

Superficie principale (S1) mq. 140,00 – indice 1,00 – superficie commerciale mq. 140,00

Superficie accessori (SA) mq. 11,30 – indice 0,35 - superficie commerciale mq. 4,00

Superficie balcone (SUB) mq. 4,00 – indice 0,25 – superficie commerciale mq. 1,00

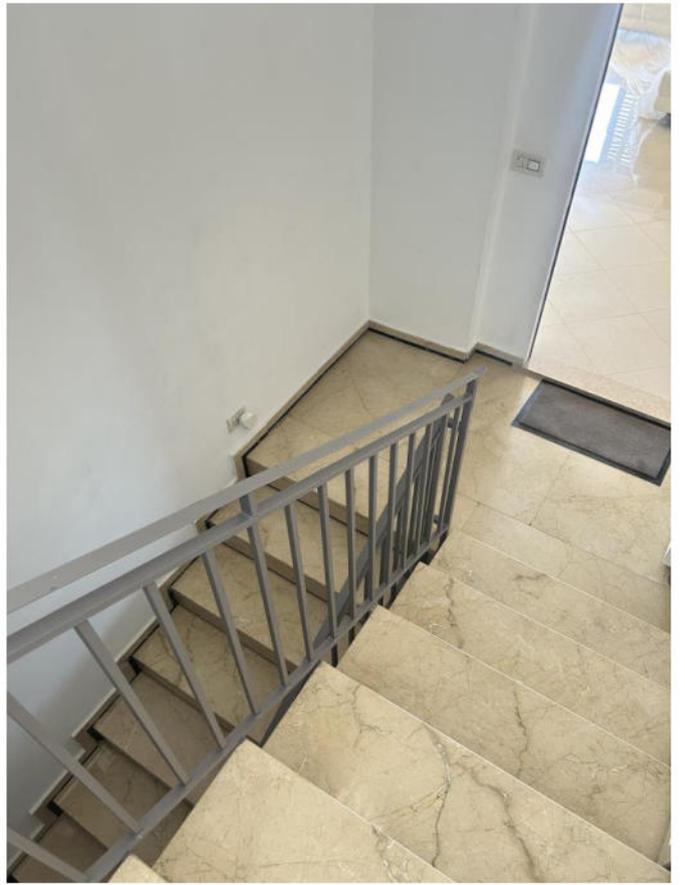
Superficie Commerciale (SUP) mq. 145,00

Valore intrinseco del bene stimato € 116.400,00

Valore di Mercato al netto dei costi € 112.000,00

Valore di stima di Vendita Forzata € 95.200,00

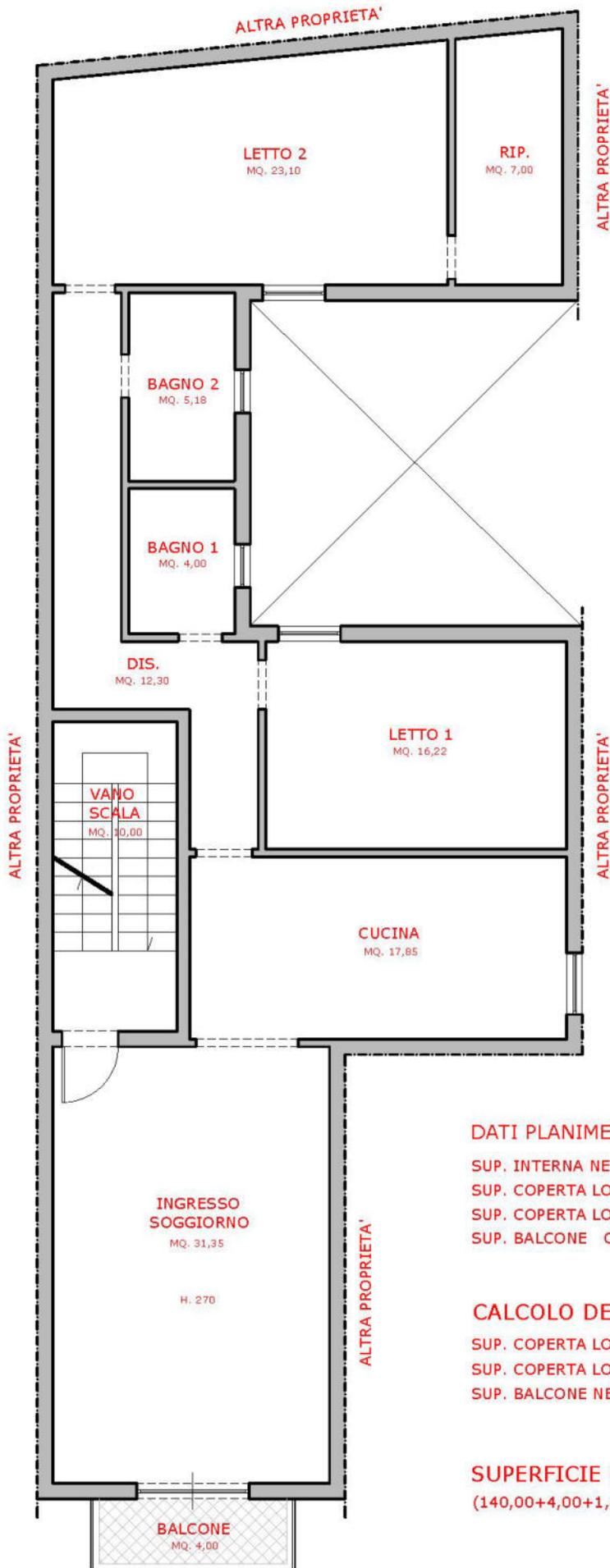
Valore del Canone di Mercato circa €/mese 400,00







PLANIMETRIA ABITAZIONE VIA IV NOVEMBRE N° 33 - SECONDO PIANO
Foglio 86, P.IIa 2133, Sub 4, Cat.A/3



DATI PLANIMETRICI APPARTAMENTO

SUP. INTERNA NETTA CALPESTABILE CIRCA MQ. 117,00
SUP. COPERTA LORDA CIRCA MQ. 140,00
SUP. COPERTA LORDA VANO SCALA CIRCA MQ. 11,30
SUP. BALCONE CIRCA MQ. 4,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUP. COPERTA LORDA CIRCA MQ. 140,00
SUP. COPERTA LORDA VANO SCALA NELLA MISURA DEL 35% CIRCA MQ. 4,00
SUP. BALCONE NELLA MISURA DEL 25% CIRCA MQ. 1,00

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO CIRCA MQ. 145,00
(140,00+4,00+1,00)

Vittoria (RG), via IV Novembre n° 33, le cui coordinate geografiche sono:
36°57'15.6"N 14°31'32.4"E



ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO:

- all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria
- all. 02 F. 86 P.lla 2133 Sub 4 Mappa Planimetria e Visura
- all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto
- all. 04 Decreto di Trasferimento Immobile
- all. 05 Sentenza di acquisto per usucapione
- all. 06 Titolo Edilizio CE 201 SA del 13.05.2013
- all. 07 Relazione di Stima per la Privacy con nominativi cancellati

RAGUSA, 08/03/2024

IL TECNICO
(Arch. Giovanni Cavalieri)