

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA:

ALTEA SPV SRL contro “**[REDACTED]**”

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 231-2024 R.G.Es.

GIUDICE: Dott.A. PIANOFORTE

C.T.U. : Arch. Adriana Privitera

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO)
 - c) Verbale di sopralluogo
 - d) Documentazione U.T.C. Comune di VITTORIA
 - Nulla Osta n **[REDACTED]**;
 - allegati grafici al N.O n. 634;
 - Nulla Osta n 8 rilasciato in data **[REDACTED]**;
 - allegati grafici al N.O n. 8;



- e) Documentazione conservatoria aggiornata
- f) Estratto di mappa
- g) Planimetria catastale(appartamento PT);
- h) Visure catastali storiche
- i) Elaborato planimetrico
- j) Rilievo dei luoghi al Piano terra
- k) Rilievo dei luoghi al Piano sottotetto
- l) Copia atto di provenienza
- m) Certificato di residenza storico dei “Debitori Esecutati”
- n) Certificato di stato di famiglia dei “Debitori Esecutati”
- o) Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- p) Ricevute comunicazioni alle parti



1)PREMESSA

Con decreto del 09-10-2024 il Giudice Dott. A.Pianoforte del Tribunale di Ragusa , ha conferito alla sottoscritta Arch.Adriana Privitera , l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 17-10-2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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);

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, 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; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine 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 adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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 giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 ;

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 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) sommaria 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 ;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso ove i costi siano esigui il P.E. specifichera' che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia per vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi a titolo esemplificativo allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi , l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- 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);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando :

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1 n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione , divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti , prelazione in favore dello IACPetc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018 , n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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.

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/certificato di destinazione urbanistica ;
l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e , ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**
- 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 separata istanza di liquidazione corredata da 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. 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.,

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.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai “debitori esecutati” e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;



B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione 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 e a quanto certificato dalla relazione notarile del 31-07-2024.

Precisamente:

immobile sito nel Comune di Vittoria(RG) -identificato **al f 219, p.lla 236 sub 2 , ex p.lla 236 sub 1 , natura A/3 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 4,0 vani, sup 87 mq escluse aree scoperte 86 mq , Rendita € 184,48 in Via Vicenza 316**, confinante con : proprietà XXX, proprietà XXXX, proprietà di XXXXXXXX e con la via Vicenza, di proprietà nella quota di ½ cadauno in regime di comunione legale dei beni dei sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] entrambi

residenti alla VIA VICENZA N° 316 in 97019 Vittoria (RG).

I suddetti immobili risultano di :

1 [REDACTED]

[REDACTED] , diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]),



2) [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per ½ in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]).

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 04/10/2011 in atti dal 04/10/2011 (n.
[REDACTED])

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2011 in atti
dal 05/10/2011(n. 16482/13040).

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 04/10/2011 Pratica n. [REDACTED]
[REDACTED]) – Annotazioni :
classamento e rendita proposti (d.M. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2011 Pratica
n. RG0201634 in atti dal 05/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.
13884.1/2011) -Annotazioni : classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del [REDACTED]
[REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO ([REDACTED]) - Annotazioni: classamento e rendita non
rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di
pignoramento. Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi al
piano terra. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, è stato rinvenuto un primo
piano sottotetto non censito al Catasto Fabbricati nel quale insistono un angolo
studio, due camere da letto, uno spogliatoio e un bagno; tali interventi al Piano



Primo sottotetto , non sono stati oggetto di pratica urbanistica presso L'UTC del Comune di Vittoria , quindi realizzate in assenza di autorizzazione ;

d. come si legge nella relazione notarile del 31-07-2024 successiva al pignoramento del 21 giugno 2024 n.rep. 1809, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30-07-2024 ai nn.13064/9595 a favore [REDACTED]

[REDACTED], ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 21/01/2025, per l'unità immobiliare sopra descritta, di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni per (atto notarile di Compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]), esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] Notaio LONGOBARDO GIOVANNI sede Vittoria (RG)

A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI sede PALERMO cf 05102070827



Contro [REDACTED]

82.000,00 Totale € 123.000,00 durata 15 anni

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236

ISCRIZIONE [REDACTED] **IPOTECA LEGALE**

nascente da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR

602/73 del 06/11/2017 numero di repertorio [REDACTED] emesso da

RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa

A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa cf 00833920150

(domicilio ipotecario eletto VIA ARCHIMEDE 112)

Contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 99.823,76 totale € 199.647,46

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236 sub 2 , Vittoria f 196 plla 433

sub 1, Vittoria f 202 plla 294 sub 1, Vittoria f 210 plla 10586 sub 2, plla 10586

sub 3 plla 10586 sub 4 plla 10586 sub 5 , Vittoria f 196 plla 151 plla 152 plla

153 plla 154 plla 432, Vittoria f 202 plla 1 plla 24 plla 26 plla 295.

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED]

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA a favore

di ALTEA SPV S.R.L. con sede in MILANO cf 12398590963 e contro

Grava su immobile in Vittoria foglio 219 plla 236 sub 2.



(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- non esiste un regolamento condominiale, in quanto trattasi di abitazione unifamiliare.

e. immobile sito nel Comune di Vittoria(RG) -identificato **al f 219, p.lla 236 sub 2 , ex p.lla 236 sub 1 , natura A/3 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 4,0 vani, sup 87 mq escluse aree scoperte 86 mq , Rendita € 184,48 , di proprietà nella quota di ½ cadauno in regime di comunione legale dei beni dei sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED] entrambi residenti alla VIA VICENZA N° 316 in 97019 Vittoria (RG) per (atto notarile di compravendita del [REDACTED]).

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

Il cespite è pignorato per l'intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, come si legge nella relazione notarile del 31-07-2024 successiva al pignoramento del [REDACTED], emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30-07-2024 ai nn. [REDACTED]

[REDACTED], risulta che l'immobile staggito è di proprietà



di : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], diritto di
proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni per (atto notarile di
Compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]), da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Vittoria e i
successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge
anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), l'immobile è stato costruito in data antecedente
il 01 settembre 1967 .

Presso l'UTC del Comune di Vittoria sono state riscontrate 2 pratiche edilizie
autorizzate:

- pratica n° [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI
LAVORI EDILI , con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione di piano
primo, piano secondo piu' terrazza, tuttavia non realizzati;
- pratica n° [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI
LAVORI EDILI -che prevedeva la sostituzione di una copertura in canne e
gesso con un solaio misto laterizi e cemento armato, tuttavia non realizzato.



b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito**

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a nessuno dei progetti autorizzati, ne' allo stato di fatto dichiarato negli stessi.

Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi al piano terra. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, è stato rinvenuto un primo piano sottotetto, non censito al Catasto Fabbricati, nel quale insistono un angolo studio, due camere da letto, uno spogliatoio e un bagno; tali interventi, sia al Piano Terra che al Piano Primo, non sono stati oggetto di pratica urbanistica presso l'UTC del Comune di Vittoria, gli ambienti al Primo Piano presentano altezze inferiori a quelle previste dalla legge per i vani di abitazione.

Il solaio che separa i due livelli è un solaio con travi in legno, la copertura dell'immobile è a falde diversificate nell'altezza.

Dai confronti con i funzionari dell'UTC è emerso che il cespite non possiede i requisiti per la sanabilità:

- i progetti presentati nel 1976 attestano che lo stato dei luoghi è differente da quello attuale;
- al piano terra manca il garage obbligatorio pari ad 1/20 della cubatura “nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume edificato” (vedi norme tecniche di attuazione del PRG);
- I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti accessori e di servizio mentre nel caso in esame vi si affaccia la cucina;



- il piano soppalcato , realizzato senza alcuna autorizzazione , con struttura portante in legno , ospita ambienti di abitazione con altezze inadeguate all'abitabilità degli stessi.

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che non esistono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004,ecc.

E) Il giorno 26 novembre 2024, esattamente identificato il cespite pignorato : immobile sito nel Comune di Vittoria(RG) -identificato **al f 219, p.lla 236 sub 2 , ex p.lla 236 sub 1 , natura A/3 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 4,0 vani, sup 87 mq escluse aree scoperte 86 mq , Rendita € 184,48**, confinante con proprietà XXXX, con proprietà XXX , proprietà XXXXXXXX e con via Vicenza;

previe comunicazioni tra le parti (racc A/R ai debitori esecutati e PEC all'avvocato del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode e di un collaboratore per le operazioni di rilievo, mi sono recata sui luoghi per esperire il sopralluogo.

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici

b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'immobile al PT e rilievo grafico dell'immobile al PI° ;

- rilievo fotografico.



c. è stato accertato che il cespite è in buono stato di conservazione.

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati e i progetti autorizzati dal Comune di Vittoria (- pratica n° [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI , con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione di piano primo, piano secondo piu' terrazza, tuttavia non realizzati;

- pratica n° [REDACTED], che prevedeva la sostituzione di una copertura in canne e gesso con un solaio misto laterizi e cemento armato, tuttavia non realizzato).

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a nessuno dei progetti autorizzati , ne' allo stato di fatto dichiarato negli stessi.

Le planimetrie catastali , difformi dai progetti autorizzati, sono rispondenti allo stato dei luoghi al piano terra. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, è stato rinvenuto un primo piano non censito al Catasto Fabbricati nel quale insistono un angolo studio con altezza ml 1,85 circa, una camera da letto matrimoniale con altezza ml 2,31 circa , una camera per ragazzi con altezza ml 2,24 circa, uno spogliatoio e un bagno con altezza ml 1,93 circa . Tutti gli ambienti al Primo Piano presentano altezze inferiori a quelle previste dalla legge per i vani di abitazione.

Il solaio che separa i due livelli è un solaio con struttura in legno , la copertura è a falde diversificate nell'altezza.

Tali interventi , sia al Piano Terra che al Piano Primo, non sono stati oggetto di pratica urbanistica presso L'UTC del Comune di Vittoria.



e. si è appurato che l'immobile risulta occupato dai "debitori esecutati" e dai figli.

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio .

f. sono state fornite ai debitori esecutati , durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) non c'è amministrazione condominiale.

G) non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto B) d. l'unità immobiliare pignorata, nel ventennio antecedente la data del pignoramento del 30/07/2024, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

ISCRIZIONE [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA**

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del

[REDACTED] Notaio LONGOBARDO

GIOVANNI sede Vittoria (RG)

A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI sede PALERMO

cf 05102070827

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], capitale €

82.000,00 Totale € 123.000,00 durata 15 anni



Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236

ISCRIZIONE [REDACTED] **IPOTECA LEGALE**

nascente da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 del 06/11/2017 numero di repertorio 34615/2016 emesso da RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa

A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa cf 00833920150 (domicilio ipotecario eletto VIA ARCHIMEDE 112)

Contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 99.823,76 totale € 199.647,46

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236 sub 2 , Vittoria f 196 plla 433 sub 1, Vittoria f 202 plla 294 sub 1, Vittoria f 210 plla 10586 sub 2, plla 10586 sub 3 plla 10586 sub 4 plla 10586 sub 5 , Vittoria f 196 plla 151 plla 152 plla 153 plla 154 plla 432, Vittoria f 202 plla 1 plla 24 plla 26 plla 295.

TRASCRIZIONE [REDACTED] nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED]

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su immobile in Vittoria foglio 219 plla 236 sub 2.

b. “i debitori esecutati” risiedono nell’immobile in oggetto (si allega stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio)

I) descrizione del cespite pignorato:

a. identificazione del bene



LOTTO UNICO :

Unità immobiliare pignorata per l'intero, immobile sito nel Comune di Vittoria(RG) -identificato al f 219, p.lla 236 sub 2 , ex p.lla 236 sub 1 , natura A/3 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 4,0 vani, sup 87 mq escluse aree scoperte 86 mq , Rendita € 184,48 , confinante con proprietà XXXX, con proprietà Tomasi , proprietà XXXXXX e con via Vicenza.

b. sommaria descrizione dei beni : l'immobile oggetto del pignoramento, è una casa per civile abitazione , come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Vittoria , si trova in zona "B3" del PRG del Comune di Vittoria , ben collegata alla viabilità principale a vocazione mista residenziale-commerciale e anche dotata di pubblici servizi.

Si tratta di una casa per civile abitazione che insiste su una superficie di circa mq 100,00 mq comprensiva del cavedio di proprietà esclusiva, quest'ultimo avente una superficie di circa mq 14,50 .

La casa è articolata su due livelli: zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano sottotetto.

La zona giorno al piano terra è costituita da : ingresso , soggiorno- pranzo, cucina prospiciente su cavedio pertinenziale, bagno con apertura sul cavedio.

Al primo piano sottotetto la zona notte, della superficie di circa mq 70,00 escluso l'affaccio a doppia altezza , comprende: un angolo studio con affaccio a doppia altezza sull'ingresso, una camera da letto matrimoniale senza apertura esterna , una camera per ragazzi con annesso spogliatoio prospiciente sul cavedio e con un bagno in camera anch'esso con apertura sul cavedio.



La casa è nel suo complesso in buono stato di manutenzione. La struttura dell'edificio è in muratura portante con solaio intermedio con struttura in legno e tetto a falde con manto di copertura in tegole .

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso al primo piano dell'appartamento in oggetto comunicante con il piano terra attraverso scala in legno, tuttavia vi è la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria di accedere agli spazi di relazione(nella fattispecie zona soggiorno al piano terra e ad almeno un servizio igienico ubicato al piano terra) .

c. stato di possesso del bene: il cespite è in piena proprietà dei “debitori esecutati” ed ivi residenti insieme ai familiari. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all'uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

c.bis) nella casa al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, non **esiste regolamento condominiale** poiche' si tratta di abitazione unifamiliare.

d.bis) il cespite pignorato non appartiene ad Edilizia Residenziale pubblica.

Come si legge anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]), il cespite è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967.



Presso l'UTC del Comune di Vittoria sono state riscontrate 2 pratiche edilizie autorizzate:

- pratica n° [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI , con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione di piano primo, piano secondo piu' terrazza, tuttavia non realizzati;

- pratica n° [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI che prevedeva la sostituzione di una copertura in canne e gesso con un solaio misto laterizi e cemento armato, tuttavia non realizzato.

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

l' unità immobiliare pignorata nel ventennio, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

ISCRIZIONE [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA**
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del
[REDACTED] Notaio **LONGOBARDO**
GIOVANNI sede Vittoria (RG)

A favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI** sede **PALERMO**
cf 05102070827

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], capitale €

82.000,00 Totale € 123.000,00 durata 15 anni

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236



ISCRIZIONE [REDACTED] **IPOTECA LEGALE**

nascente da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73 del 06/11/2017 numero di repertorio [REDACTED] emesso da
RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa

A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa cf 00833920150
(domicilio ipotecario eletto VIA ARCHIMEDE 112)

Contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 99.823,76 totale € 199.647,46

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236 sub 2 , Vittoria f 196 plla 433
sub 1, Vittoria f 202 plla 294 sub 1, Vittoria f 210 plla 10586 sub 2, plla 10586
sub 3 plla 10586 sub 4 plla 10586 sub 5 , Vittoria f 196 plla 151 plla 152 plla
153 plla 154 plla 432, Vittoria f 202 plla 1 plla 24 plla 26 plla 295.

TRASCRIZIONE [REDACTED] nascente da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED]

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA a favore
di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su immobile in Vittoria foglio 219 plla 236 sub 2.

Non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento .

f. eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Vittoria e i
successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge
anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita del 05-12-



2000 , a rogito dott. Longobardo Giovanni, Notaio in Vittoria, trascritto il 09/12/2000 nn. 16482/13040), l'immobile è stato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967 .

Presso l'UTC del Comune di Vittoria sono state riscontrate 2 pratiche edilizie autorizzate:

- pratica n° [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI , con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione di piano primo, piano secondo piu' terrazza, tuttavia non realizzati;

- pratica n [REDACTED] NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI che prevedeva la sostituzione di una copertura in canne e gesso con un solaio misto laterizi e cemento armato, tuttavia non realizzato.

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito**

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a nessuno dei progetti autorizzati, ne' allo stato di fatto dichiarato negli stessi, per cui si deduce che le modifiche siano successive al 1976 data dell'ultima pratica autorizzata.

Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi al piano terra. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, è stato rinvenuto un primo piano sottotetto, non censito al Catasto Fabbricati, nel quale insistono un angolo studio , due camere da letto, uno spogliatoio e un bagno, tali interventi , sia al Piano Terra che al Piano Primo, non sono stati oggetto di pratica urbanistica presso L'UTC del Comune di Vittoria, gli ambienti al Primo Piano presentano altezze inferiori a quelle previste dalla legge per i vani di abitazione.



Il solaio che separa i due livelli è un solaio con struttura in legno , la copertura è a falde diversificate nell'altezza.

Dai confronti con i funzionari dell'UTC è emerso che il cespite non possiede i requisiti per la sanabilità :

- i progetti presentati nel 1976 attestano che lo stato dei luoghi è differente da quello attuale;
- al piano terra manca il garage obbligatorio pari ad 1/20 della cubatura “ nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume edificato “ (vedi norme tecniche di attuazione del PRG);
- I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti accessori e di servizio mentre nel caso in esame vi si affaccia la cucina;
- il piano soppalcato , realizzato senza alcuna autorizzazione , con struttura portante in legno , ospita ambienti di abitazione con altezze inadeguate all'abitabilità degli stessi.

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, il costo per la redazione APE in € 300,00 e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00 (tale costo di € 450,00 viene detratto dal valore di stima, non vengono detratti IVA e contributi da considerarsi a parte).

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Si tratta di una casa costituita da un piano terra occupato dalla zona giorno della superficie di circa mq 100,00 comprensiva della superficie del cavedio(



mq 14,50 circa) con altezza di ml 2,94 , e zona notte al primo piano sottotetto della superficie di circa mq 70,00 ,con altezze inferiori a quelle necessarie per l'abitabilità .

La casa è costituita al suo interno al piano terra da una zona giorno costituita da :ingresso/salotto della superficie di circa mq 23,78 , soggiorno/pranzo della superficie netta di circa mq 22,93, ambiente cucina della superficie netta di circa mq 17,57 prospiciente sul cavedio della superficie di circa mq 13,44, bagno con apertura sul cavedio della superficie netta di mq 8,40, ripostiglio superficie netta circa mq 2,94.

La zona notte al primo piano sottotetto è costituita da: angolo studio con affaccio a doppia altezza della superficie di circa mq 12,00, camera da letto mq 14.23, camera da letto mq 19.03 con attiguo spogliatoio della superficie di mq 11.76, wc mq 3.20 oltre lo spazio di disimpegno della superficie di circa mq 4.26.

La casa è nell'insieme in buono stato di manutenzione. Tutti gli ambienti al piano terra sono pavimentati in ceramica, il bagno e il ripostiglio sono rivestiti in ceramica, tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, persiane esterne in alluminio sul cavedio e grata in ferro sull'apertura prospiciente la pubblica via, le porte interne sono in legno, il cavedio ha pavimentazione in ceramica, le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico; la pavimentazione al primo piano sottotetto è in parquet laminato.

La struttura dell'edificio è muratura portante con solai con struttura in legno in buono stato di conservazione, la copertura del tetto è a falde con manto di copertura in tegole. L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete



comunale , l'impianto elettrico è, regolarmente funzionante in buono stato di manutenzione ; l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano con radiatori in alluminio, collegato alla rete pubblica con caldaia nel cavedio e , per il condizionamento uno split collocato nel soggiorno pranzo, con il corpo esterno prospiciente la pubblica via .

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso al primo piano dell'appartamento in oggetto comunicante con il piano terra attraverso scala in legno, tuttavia vi è la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria di accedere agli spazi di relazione(nella fattispecie zona soggiorno al piano terra e ad almeno un servizio igienico ubicato al piano terra) .

La scala di collegamento tra i due livelli è in legno con ringhiera in ferro.

Non esiste regolamento condominiale in quanto trattasi di casa unifamiliare.

Nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

L'appartamento è nel pieno possesso dei debitori esecutati che ivi risiedono con la sua famiglia. Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio) .

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Nel ventennio, le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

ISCRIZIONE [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA**
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del



[REDACTED] Notaio LONGOBARDO

GIOVANNI sede Vittoria (RG)

A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI sede PALERMO
cf 05102070827

Contro [REDACTED]

[REDACTED], capitale €

82.000,00 Totale € 123.000,00 durata 15 anni

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236

ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED] emesso da

RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa

A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede Ragusa cf 00833920150
(domicilio ipotecario eletto VIA ARCHIMEDE 112)

Contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 99.823,76 totale € 199.647,46

Grava su Immobile in Vittoria f 219 p.lla 236 sub 2 , Vittoria f 196 plla 433
sub 1, Vittoria f 202 plla 294 sub 1, Vittoria f 210 plla 10586 sub 2, plla 10586
sub 3 plla 10586 sub 4 plla 10586 sub 5 , Vittoria f 196 plla 151 plla 152 plla
153 plla 154 plla 432, Vittoria f 202 plla 1 plla 24 plla 26 plla 295.

TRASCRIZIONE [REDACTED] nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED]

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA a favore
di [REDACTED]



Grava su immobile in Vittoria foglio 219 plla 236 sub 2.

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI (casa per civile abitazione in Vittoria via Vicenza 316) <u>Superficie netta singoli ambienti appartamento al PT e P I°sottotetto</u> <u>+cavedio pertinenziale al PT:</u> piano terra zona giorno sup.comm 87mq costituita da :ingresso/salotto circa mq 23,78 , soggiorno/pranzo circa mq 22,93, ambiente cucina circa mq 17,57 prospiciente sul cavedio della superficie di circa mq 13,44, bagno con apertura sul cavedio della superficie netta di mq 8,40, ripostiglio superficie netta circa mq 2,94. zona notte al primo piano sottotetto 70 mq è costituita da: angolo studio con affaccio a doppia altezza circa mq 12,00, camera da letto mq 14.23, camera da letto mq 19.03 attiguo spogliatoio mq 11.76, wc mq 3.20 oltre lo spazio di disimpegno circa mq 4.26. <u>Pertinenze :</u> cavedio della superficie di circa mq 14,50 <u>Superficie commerciale : 87 al PT + (70 mq al PI sottotetto x 35%)=</u> 111,50 mq <u>Esposizione:</u> buona l'esposizione <u>Manutenzione:</u> buono lo stato di manutenzione
--

STIMA DEL VALORE

(casa per civile abitazione in Vittoria, via Vicenza n. 316)



Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

STIMA ANALITICA o in base alla capitalizzazione dei redditi

(casa per civile abitazione in Vittoria, via Vicenza n. 316)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 2,85/mq e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 5,00/mq ,riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:



- per l'abitazione € 3,90/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 111,50 \times \text{€ /mq } 3,90 \times 12 = \underline{\text{€ } 5.218,20}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente alla casa in Vittoria in via Vicenza 316:

$$\underline{\text{€ } 5.218,20} + (\underline{\text{€ } 5.218,20} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ } 5.218,20} \times 0,10) - (\underline{\text{€ } 5.218,20} \times 0,03) - (\underline{\text{€ } 5.218,20} \times 0,04) = \text{€ } 4.642,03$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del



valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- casa in **Vittoria in via Vicenza 316**

$$(\text{€ } 4.642,03 \times 100)/4,40 = \text{€ } 105.500,68$$

STIMA SINTETICA ((casa in Vittoria in via Vicenza 316)

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali pari mediamente si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche , che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 850,00/mq ;

- V.C. casa in **Vittoria in via Vicenza 316**

$$(111,50 \text{ mq}) \times (\text{€ /mq } 850,00) = \text{€ } 94.775,00$$

$$-(\text{€ } 105.500,68 + \text{€ } 94.775,00)/2 = \text{€ } 100.137,84$$

- VM LORDO CASA IN VIA VICENZA 316 VITTORIA
€100.137,84

- VM decurtato del costo APE e LIBRETTO IMPIANTI



(€ 100.137,84- costo APE € 300,00- costo LIBRETTO IMPIANTI € 150,00)= € 99.687,84

Poiche' l'immobile nello stato di fatto in cui si trova non è sanabile , si procede alla valutazione secondo il valore d'uso , ovvero l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfetaria del 50%.

i. indicazione del VALORE FINALE del bene

V.M. € 99.687,84/2= € 49.843,92

l. il bene è pignorato nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto unico stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;



- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale;
- elaborato planimetrico;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria
- Certificato storico di residenza dei “Debitori Esecutati”;
- Certificato di stato di famiglia dei “Debitori Esecutati”;
- estratto per riassunto atto di matrimonio dei “debitori esegutati”.

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

- Rilievi effettuati in loco al PT e al PI° sottotetto, perché non riscontrati nella documentazione in atti, successivamente restituiti in Autocad

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U.

Arch. Adriana Privitera

