

## TRIBUNALE DI RAGUSA

### ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. Ruolo G.E. 274/2015 - Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(Creditore)

e

XXXXX XXXXXXXX

(Debitore)

### PREMESSO

- che il sottoscritto **Ing. Michele Calabrese**, nato il 25.3.1978 a Vittoria (RG) con Studio in Vittoria nella via Rosario Cancellieri n. 60, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con il n. 1077 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa con il n. 590, era stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del G.E. Dott. Claudio Maggioni in riferimento alla causa sopra indicata;
- che in data 20.11.2015 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito presso le preposte Cancellerie accettando l'incarico di stima immobiliare assegnatoli;
- che in data 02.06.2016 il Dott. Fabrizio Cingolani, quale G.E. subentrante, disponeva la sospensione della procedura esecutiva per dodici mesi;
- che in data 27.03.2019 il G.E. dott. Carlo di Cataldo confermava il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto;
- che in data 09.04.2019 il sottoscritto accettava l'incarico con notificata a mezzo Posta Elettronica Certificata al Tribunale di Ragusa e prendeva consegna dei quesiti del Giudice;
- che, in data 27.03.2019, come risulta dal provvedimento di conferimento dell'incarico, il Giudice fissava un il deposito della relazione di stima entro 30 giorni dall'udienza fissata per il 02.10.2019 dunque, entro il termine del 02.09.2019;
- che in data 16.04.2019 il CTU, accompagnato da un tecnico ausiliario, congiuntamente al custode Dott.ssa Avv. Concetta Agosta, si è recato presso i luoghi oggetto di perizia per effettuare gli accertamenti dovuti sull'immobile esecutato;

### TUTTO QUANTO PREMESSO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti in causa, svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, reperita e valutata, altresì, ogni altra informazione utile, presenta la seguente

## RELAZIONE

### Sommario

1. Introduzione
2. Identificazione dei beni (Dati catastali e Confini)
3. Proprietà del bene
4. Provenienza del bene
5. Accatastamento dei beni
6. Documentazione
7. Iscrizioni e trascrizioni
8. Destinazione urbanistica degli immobili
9. Regolarità urbanistico-edilizia
10. Stato di occupazione dell'immobile
11. Descrizione dei beni oggetto del pignoramento
12. Determinazione del valore dei beni pignorati
13. Valore a base d'asta
14. Modalità di vendita
15. Fascicolo fotografico - Planimetria Catastale
16. Quote di pertinenza e divisibilità dei beni pignorati
17. Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.)
18. Verifica degli atti



## INTRODUZIONE

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno 16 del mese di aprile dell'anno 2019, alle ore 10:30, il sottoscritto CTU, si recava sui luoghi per cui è causa per effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Al momento delle operazioni erano presenti il Sig. **XXXXX XXXXXXXX** (parte debitrice), l'Ing. Pisano Angelo in veste di ausiliario del sottoscritto e l'avvocato **Dott.ssa Concetta Agosta** quale custode giudiziario nominato per l'esecuzione in oggetto.

Lo scrivente alle ore 10.30 dava inizio alle operazioni di rilievo metrico necessario al dimensionamento ed alla successiva elaborazione planimetrica del fabbricato. Oltre a ciò scattava delle foto quale memoria dei luoghi a supporto visivo all'atto della stesura della presente.

Alle ore 12.00 venivano concluse le operazioni peritali.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Dati catastali e confini)

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato in Vittoria (RG) in C.da Miccichè, agro del Comune di Vittoria, è rappresentato da una casa per civile abitazione con relative pertinenze. Lo stesso è distinto nel catasto fabbricati del comune di Vittoria al Foglio di mappa 92 p.lla 603 sub.1 e sub.2 .

In particolare il mappale 603 - sub.1 è identificato alla Categoria A/7 (Abitazioni in villini), Classe 2 e Consistenza 8 vani; il mappale 603 - sub.2 è nella Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 2, Consistenza 19,00 m<sup>2</sup>.

L'immobile è confinante con la "P.lla 338" di proprietà XXXXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con la "P.lla 1024" di proprietà XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con la "P.lla 647" di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, "P.lla 646" di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e "P.lle 545 - 546" strada privata interpoderale dalla quale si ha il diritto di accesso all'immobile con scrittura privata autenticata in data 8/11/1976 .

## 3. PROPRIETA' DEL BENE

Il bene suindicato è di proprietà xxxx xxxx. **XXXXX XXXXXXXX** natx il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, per l'intera quota.

#### 4. PROVENIENZA DEL BENE

Dalle ricerche effettuate è risultato che il bene è pervenuto a xxx nella quota di 1/6 tramite Dichiarazione di Successione xxxxxxxx ed i rimanenti 5/6 per atto di "Donazione" (xxxxxxxxxxxxxxxx) ed atto di "Cessione di diritti reali a titolo gratuito" (xxxxxxxxxxx) entrambi del xxxxxxxxx(Cfr Allegati).

#### 5. ACCATASTAMENTO DEI BENI

La p.lla 603 del foglio di mappa 92 sub.1 è rappresentata da una abitazione in villini ( ctg. A/7) la cui planimetria risulta censita con N° Prot.IloXXXXXXXXa far data dal XXXXXXXXXX, la p.lla 603 sub.2, del medesimo foglio, è una rimessa (ctg. C/6) la cui planimetria è stata anch'essa depositata in data XXXXXXXXX registrata al N° Prot.Ilo xxxxxxxxx .

#### 6. DOCUMENTAZIONE

Dal carteggio reperito è stato possibile procedere ad un accertamento completo sui beni pignorati.

#### 7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle Ispezioni telematiche effettuate per singolo immobile è possibile accertare che nel ventennio antecedente la data dell'atto esecutivo di pignoramento del 30.06.2015 le formalità (Iscrizioni o Trascrizioni) gravanti sul bene in ordine sintetico e cronologico sono:

**Tipo Catasto : Fabbricati**

**Foglio : 92 - Particella 603 subalterno 1 ctg. A/7 , subalterno 2 ctg. C/6**

**Comune di VITTORIA (RG)**

Periodo informatizzato dal 06.12.1989 al 2.09.2019

1. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale  
xxxxxxxxxx Repertorio xxxxxx del xxxxxxxxx
2. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale  
MORELLO FILIPPO Repertorio xxxxxxxx del xx/xxxx
3. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx Pubblico ufficiale  
MORELLO FILIPPO Repertorio xxx/xxxxxx del xx/xx/xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

4. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale Pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio del

La formalità da cancellare con il decreto di trasferimento è la N.4 sopra riportata (vedi documentazione allegata).

#### **8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Dalle verifiche effettuate il bene oggetto di pignoramento risulta interamente ricadente in Zona Territoriale Omogenea "E" ovvero "Zone prevalentemente utilizzata per usi Agricoli" in cui l'attività urbanistico-edilizia è regolata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **9. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Vittoria è stato possibile rintracciare il progetto relativo alla pratica di Condonò Edilizio ai sensi della Legge N. 47/85 concesso in data 31 luglio 2007 con parere favorevole tramite il rilascio della C.E. a sanatoria N.\_\_\_\_/.

Detto titolo abilitativo, che ha permesso di regolarizzare la costruzione dell'immobile, è conforme a quanto rinvenuto in fase di sopralluogo.

#### **10. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16.04.2019, l'immobile risultava abitato.

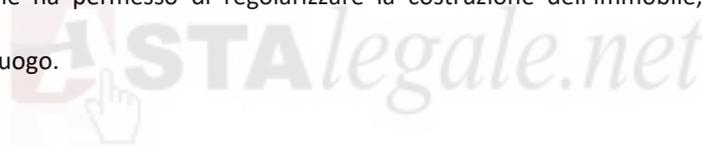
#### **11. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato in territorio Agro del comune di Vittoria in C/da Miccichè, è rappresentato da due corpi di fabbrica di cui uno a due elevazioni e l'altro ad una sola elevazione fuori terra.

Quest'ultimo, come già sopra descritto, è una rimessa con annesso forno ormai in disuso.

Invero l'immobile adibito a civile abitazione è distribuito quasi totalmente al piano terra trovando al piano primo esclusivamente due vani ripostiglio di modeste dimensioni, rispettivamente di mq 4,68 e mq 6,24, comunicanti tra loro. Di questi due uno presenta un affaccio su un terrazzo. Completa la descrizione del piano primo un bagno di mq 1,92.

A detto immobile è possibile accedere tramite una stradina interpodereale privata dalla quale è possibile aver accesso ad un giardino, pertinenza del villino.



Il piano terra è composto da un ampio ingresso di 11,61 mq dal quale è possibile accedere sia alla "ZONA GIORNO" che alla "ZONA NOTTE". La prima è organizzata con una cucina - pranzo di cmq 25,02 con annesso bagno di mq 4,08 mq ed un soggiorno di circa 22,00 mq.

Sempre all'ingresso vi è una scala a vista che permette l'accesso al piano primo.

Procedendo lungo l'ingresso si accede alla "ZONA NOTTE" ovvero ad un corridoio sul quale si affacciano tre camere da letto rispettivamente di 19,60 mq, 12,00 mq e 10,16 mq. A ridosso di una di queste camere da letto vi è un ulteriore bagno di 4,08 mq.

L'immobile è sostanzialmente concepito a struttura in muratura portante quando però non è evidente la presenza di qualche pilastro in c.a. a sostegno della copertura esterna della veranda prospiciente l'ingresso.

La copertura è a quattro falde realizzata in latero cemento al di sopra della quale sono poggiate le classiche tegole marsigliesi.

Dall'accertamento eseguito è apparso evidente che il fabbricato era stato oggetto di una manutenzione tuttavia non di recente esecuzione. Ad eccezione di quello di riscaldamento gli altri impianti risultavano funzionanti.

Esternamente l'immobile appariva discretamente rifinito.

Ad ogni buon conto erano manifesti i segni dell'usura del tempo soprattutto nella veranda coperta la quale risultava in parte dismessa.

Complessivamente le rifiniture della abitazione apparivano sufficienti anche se in taluni ambienti sia le pareti che i soffitti evidenziavano eccedenti macchie di umidità specialmente in corrispondenza degli angoli a ridosso dei soffitti.

Gli infissi esterni e le porte interne sono risultate di sufficiente qualità.

Completa la descrizione del fabbricato la sua pertinenza esterna comprendente un giardino di circa mq 940

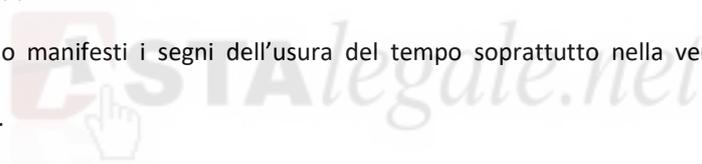
## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI**

### **12.1 CONSISTENZA del Fabbricato (Comune di Vittoria, Foglio 92 P.IIa 603 sub. 1 e 2 )**

A tale riguardo sarà necessario effettuare una stima della superficie commerciale vendibile (SCV).

Detta superficie risulterà pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
- 3) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



La Superficie Commerciale Vendibile, necessaria ai fini della stima, deve intendersi come una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero da superfici con opportuni coefficienti di ragguaglio.

A questo riguardo si fa presente che alle superfici di verande, balconi o altre pertinenze andranno applicati dei coefficienti di riduzione allo scopo di compararli alle superfici dei vani principali.

Nel caso in specie, il fabbricato è costituito da un piano terra e piano primo, un giardino di pertinenza ed una rimessa annessa.

Detto fabbricato, così come determinato nell'elaborato grafico, allegato alla presente, quale risultato dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, è così composto:

#### **SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri)**

Piano terra e Primo mq 156,73	mq 156,73
-------------------------------	-----------

#### **SUPERFICIE non residenziale:**

Veranda Coperta mq 25,00 x 60 %	mq 15.00
---------------------------------	----------

Veranda Coperta mq 4,00 x 10 %	mq 0.40
--------------------------------	---------

(Calcolato fino alla superficie commerciale di mq 25 al 60 %. L'eccedenza al 10 %)

Terrazzo mq 12,96 x 25 %	mq 3.24
--------------------------	---------

Rimessa mq 20,02 x 35 %	mq 7.00
-------------------------	---------

Giardino di pertinenza mq 25,00 x 10 %	mq 2.50
--	---------

Giardino di pertinenza mq 963,75 x 2 %	mq 19,27
--	----------

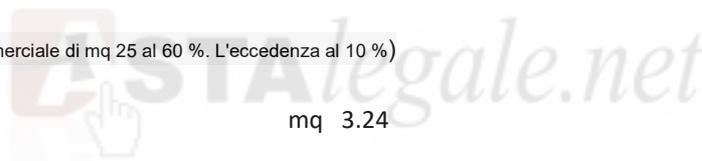
(Calcolato fino alla superficie di mq 25 al 10%. L'eccedenza al 2%)

<b>Superficie Commerciale Vendibile (SCV)</b>	mq 204,14 arrotondato a <b>205,00 MQ</b>
---	--

## **12.2 VALUTAZIONE DEL FABBRICATO E DELLE AREE PERTINENZIALI NELLO STATO DI CONSISTENZA REALE**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima.

Una prima valutazione è stata effettuata mediante il metodo del "Valore di mercato". Esso consiste, sostanzialmente, in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale. A tal riguardo, al fine di addivenire al più probabile valore nella sua reale consistenza e destinazione d'uso ovvero al più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale vendibile, sono state confrontate le informazioni così come desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio; **fonti dirette** ricavate da agenzie



immobiliari di zona. In questo modo è stato possibile ottenere per comparazione e confronto il valore più attendibile.

### **Fonti indirette – Agenzia del territorio**

L'OMI dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati siti nel comune di Vittoria, in zona extraurbana/ZONE AGRICOLE, per la tipologia prevalente di abitazioni del tipo ville e villini, destinate alla residenza prevede un range di prezzi per l'acquisto di immobili che va da un minimo di € 650,00 a un massimo di € 950,00 al metro quadro di superficie lorda.

Tali valori sono necessari alla determinazione del "Valore Normale Unitario" espresso in euro/mq ovvero al valore di mercato di un immobile in condizioni di normale manutenzione.

$$V_{NU} = OMI_{min} + (OMI_{max} - OMI_{min}) \times K = 728,75 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{730,00 \text{ €/m}^2}$$

$$OMI_{min} = 650 \text{ €/mq}$$

$$OMI_{max} = 950 \text{ €/mq}$$

$$K = (K_1 + 3K_2) / 4 = (0 + 3 \cdot 0,35) / 4 = 0,2625$$

Essendo

$$K_1 = \text{taglio superficie} = 0$$

$$K_2 = \text{livello di piano} = 0,35$$

### **Fonti dirette**

Le interviste agli operatori locali ovvero alle agenzie immobiliari di zona contattate hanno fornito un intervallo di prezzi che va da un minimo di €/mq 600,00 a un massimo di €/mq 800,00 e che dunque mediamente si aggira intorno ai **700,00 euro/m<sup>2</sup>**.

### **Stima del valore unitario dell'immobile**

Attraverso le fonti sopramenzionate è stato possibile determinare un valore medio ordinario che si può ritenere verosimilmente pari a :

$$\mathbf{V.M.O = 715,50 \text{ €/m}^2}$$

Questo valore risulta attendibile nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato in condizioni e stato di manutenzione normale cioè diviene necessario, all'occorrenza, valutare se il bene è effettivamente molto aderente all'ordinarietà. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di mercato di un fabbricato è infatti dato dal suo stato conservativo e manutentivo.

Per il fabbricato in specie si ritiene si debbano applicare dei coefficienti di merito o di differenziazione dipendenti dalla disponibilità, dal piano, dallo stato di conservazione, dallo stato degli impianti, dalla luminosità, dalla



esposizione e dalla vetustà. È evidente che il fabbricato in questione si palesa, comunque, in uno stato di discreta conservazione e necessitante di interventi di manutenzione e ripristino.

La riduzione della quotazione media ordinaria (**V.m.o.**) che nella fattispecie il sottoscritto individua come adeguata corrisponde alla misura del 30 %.

Presupposti di tale riduzione sono fondamentalmente l'obsolescenza tipologica degli infissi esterni, l'adeguamento ed il ripristino di alcuni elementi costruttivi, la vetustà degli impianti tecnologici ed in genere dell'intera struttura, così da far ritenere necessario un intervento di manutenzione straordinaria ai fini di una comoda e buona vivibilità dell'immobile in esame.

Il valore unitario di mercato risultante è pertanto:

$$\text{€/mq } 715 - 30 \% = 500,50 \text{ €/m}^2 \text{ mq arrotondato a } \mathbf{500,00 \text{ €/m}^2}$$

#### Stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$\mathbf{mq\ 205,00} \times 500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 102.500,00 \text{ arrotondato a } \mathbf{\text{€ } 105.000,00 \text{ (euro Centocinquemila/00)}}.$$

#### **13 VALORE A BASE D'ASTA**

€ 105.000,00 (Euro Centoventimila/00)

#### **14 MODALITA' DI VENDITA**

A parere del sottoscritto, all'attualità, è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

#### **15 FASCICOLO FOTOGRAFICO – PLANIMETRIA CATASTALE**

In ordine alla documentazione fotografica dei beni pignorati nonché alle planimetrie catastali, gli stessi verranno allegati alla presente.

#### **16 QUOTE DI PERTINENZA E DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI**

Il bene risulta essere di proprietà esclusiva del

#### **17 IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

Trattandosi di una vendita tra privati sul valore dei beni pignorati non è applicabile I.V.A.

#### **18 VERIFICA DEGLI ATTI**

Dall'esame dell'atto di pignoramento i dati ivi riportati risultano essere corretti.

IL TECNICO

F.to Ing. Michele Calabrese