

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 15/2023

PERIZIA

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano e di un posto auto al piano interrato facenti parte di un edificio plurifamiliare sito a Vittoria in via Bologna 259-261

Esperto
Dott. Ing. Walter Ventura

Sommario

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA.....	4
STATO DI OCCUPAZIONE	4
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	5
TITOLO DI PROPRIETA'	5
PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	5
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE.....	6
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA.....	7
CONCLUSIONI	7
SCHEDA DI SINTESI	8



PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Walter Ventura, CTU presso il Tribunale di Ragusa, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Gilberto Orazio Rapisarda, Perito Estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n°15/2023 R.G., promossa da xxxxxx, procuratrice di xxxx xxx S.r.l., contro xxxxx e Pxxxx, entrambi debitori esecutati e proprietari al 50% ciascuno degli immobili ipotecati ed oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al secondo piano e relativo posto auto pertinenziale al piano seminterrato, facenti parte di uno stabile plurifamiliare ubicato a Vittoria in via Bologna ai civici 263 (appartamento) e 259 (posto auto), entrambi per la piena proprietà.

Preso visione del mandato e prestato giuramento di rito in data 08/05/2023, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, sono stati presi contatti con il Custode Giudiziario della procedura, Avv. Pietro Sortino fissando la data dell'accesso ai luoghi per il 07/06/2023 alle ore 9:30.

Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico degli immobili oggetto di pignoramento, che si allegano entrambi alla presente relazione.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, le planimetrie catastali relative agli immobili in oggetto, anch'esse allegate alla perizia;
- a verificare i titoli di proprietà, la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- a verificare, mediante ispezioni ipotecarie del 13-14/01/2022, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la regolarità urbanistica/edilizia degli immobili oggetto di stima.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima degli immobili pignorati.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il palazzo di cui fanno parte i beni oggetto di stima è ubicato a Vittoria in via Bologna ai civici 263 (appartamento) e 259 (posto auto).

Lo stabile, costituito da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato per box auto e locali tecnici, presenta struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato ed è stato edificato tra il 2007 ed il 2011, ampio lasso di tempo dovuto ad un cambio di proprietà.

La tipologia edilizia del fabbricato è del tipo in linea, cioè con un solo lato libero prospiciente la pubblica via (lato est), tuttavia, nel caso specifico, il lato nord ed il retro-prospetto (ovest) non sono ciechi in quanto prospicienti su due cavedi.

Il prospetto è rifinito con intonaco del tipo a graffiato e le parti comuni esterne si presentano in buone condizioni.

Dal civico 259, tramite cancello motorizzato, si accede alla scivola che conduce al piano seminterrato, ove sono presenti i posti auto di pertinenza degli appartamenti ed un locale tecnico per le singole riserve idriche. Dopo la scivola e prima dell'accesso al piano seminterrato, è presente una saracinesca avvolgibile motorizzata.

La scivola, una corsia di manovra centrale ed il locale serbatoi, costituiscono un bene comune non censibile ai quattro posti auto.

Il posto auto oggetto di perizia è quello immediatamente di fronte alla saracinesca e presenta forma pressochè rettangolare, consistenza di 17,00 mq, superficie catastale e commerciale di 20 mq ed altezza netta di 2,45 m.

La pavimentazione dell'intero piano seminterrato è costituita da un battuto di cemento lisciato e gli impianti sono tutti fuori traccia.

Dal civico 261 si accede solo all'appartamento al piano rialzato, non oggetto della presente perizia mentre dal civico 263 si accede al vano scala che conduce agli altri appartamenti dislocati tra piano primo (due appartamenti), secondo e terzo (un appartamento per piano).

Il vano scala presenta pedate, alzate e pianerottoli rivestiti con lastre di marmo e ringhiera in ferro e risulta dotato di ascensore.

L'appartamento oggetto di perizia è quello al secondo piano ed essendo l'unico appartamento del piano confina con il vano scala, con la via Bologna e con altri edifici, dai quali, in alcuni tratti, risulta distaccato tramite i cavedi.

Dal portoncino di ingresso all'appartamento di cui trattasi, si accede ad un ampio open space, della superficie utile di 44,10 mq, con un'ala adibita ad ingresso-soggiorno e l'altra a cucina-pranzo.

L'ampio e comodo vano riceve luce ed aria diretta tramite le aperture, due finestre ed una porta-finestra, tutte con affaccio sul balcone prospiciente la via Bologna, della superficie utile di 9,50 mq.

Un disimpegno consente di accedere a due piccoli vani adibiti a ripostiglio e lavanderia, della superficie netta rispettivamente di 2,00 mq e 2,55 mq, entrambi dotati di finestra con affaccio sul cavedio.

Subito dopo il disimpegno, si diparte il corridoio della zona notte a forma di "T" e della superficie utile di 8,90 mq, che disimpegna nell'ordine:

- il bagno, della superficie netta di 7,05 mq, controsoffittato e dotato di sanitari filo muro, vasca e termo-arredo;
- un vano sgombero della superficie utile di appena 8,00 mq;
- una camera da letto doppia, della superficie utile di 18,30 mq, con bagno in camera avente superficie netta di 2,50 mq, dotato di wc, doccia e lavabo;
- una camera da letto singola, della superficie calpestabile di 13,50 mq.

Tutti i vani ricevono luce diretta da due cavedi: il bagno ed il locale sgombero, dallo stesso cavedio su cui si affacciano anche il ripostiglio e la lavanderia mentre la camera da letto doppia, il bagno in camera e la camera singola, tramite il cavedio del retro-prospetto.

Dalla camera singola e dal corridoio, è possibile uscire su un balcone prospiciente il cavedio del retro-prospetto, avente superficie di 4,95 mq.

L'appartamento, rifinito in stile moderno, presenta pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti dei servizi in ceramica e moderne porte in legno di buona fattura, così come gli infissi, costituiti da persiana esterna in alluminio ed infisso interno in alluminio e vetro.

Il sistema di riscaldamento e di ACS è costituito da una caldaia a condensazione Fondital Mod. Panarea da 24 Kw alimentata a metano ed elementi radianti in alluminio, oltre ad un climatizzatore Termotek Mod. Airplus C12, da 12.000 BTU, installato nel corridoio della zona notte, di fronte alla camera da letto doppia.

L'ACS è garantita anche da uno scaldabagno elettrico.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono naturalmente sotto traccia e le pareti sono tutte rifinite e tinteggiate. E' presente l'impianto di illuminazione di emergenza.

L'appartamento oggetto di perizia presenta un'altezza netta di 2,75 m, una superficie commerciale di mq 136,00 ed una superficie utile di mq 107,00.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA

L'appartamento oggetto di perizia risulta censito al CEU del Comune di Vittoria Foglio 219 p.la 1926 sub 8 in categoria catastale A/3 di classe 3 con consistenza di 6 vani e rendita catastale di 325,37 €.

Il box di pertinenza dell'appartamento risulta censito al CEU del Comune di Vittoria Foglio 219 p.la 1926 sub 4 in categoria catastale C/6 di classe 2 con consistenza di 17,00 mq e rendita catastale di 37,75 €.

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme alle due planimetrie catastali agli atti con la sola eccezione della finestra del ripostiglio, non rappresentata in planimetria catastale.

Quanto alla conformità edilizia, il fabbricato è stato edificato giusta C.E. n. 609 del 31/10/2006 e successiva C.E. per rinnovo con variante n. 98 del 04/06/2010.

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme agli elaborati grafici allegati alla c.e. in variante, anche in questo caso con la sola eccezione della finestra del ripostiglio, non rappresentata.

La regolarizzazione, prima urbanistica e poi catastale, può avvenire solo giusta autorizzazione condominiale, con un costo, comprensivo di onorari, diritti d'Ufficio e sanzioni amministrative, stimato in 3.000,00 €.

Nessuna delle unità immobiliari facenti parte dello stabile risulta dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

In particolare per l'appartamento oggetto di perizia, in data 02/12/2014 fu presentata istanza di abitabilità corredata da tutta la documentazione necessaria, compresi i certificati degli impianti e la dichiarazione di conformità strutturale prevista dall'art. 28 della Legge 02/02/1974 n. 64 ma nel fascicolo non è stato rinvenuto il certificato, che verosimilmente non è stato mai rilasciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata xxxxx unitamente ai tre figli minori come casa coniugale assegnata a seguito della Sentenza emessa dal Tribunale di Ragusa xxxx nel procedimento xxxxx.

Le spese condominiali, secondo quanto emerso in fase di accesso ai luoghi, ammontano a 65-67,00 €/mese.

L'amministratore condominiale, appositamente interpellato dal Custode Giudiziario, ha riferito che esiste una massa debitoria sull'unità immobiliare ma che alla data di redazione della presente perizia non è in grado di fornirne l'entità.

Sentito il CG, si è deciso di depositare la perizia senza l'informazione sull'entità dell'importo dovuto dagli attuali proprietari dei beni oggetto di pignoramento, atteso che questo potrà essere specificato successivamente, nell'avviso di vendita.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'appartamento oggetto di perizia sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo stimato per redigere l'ape è di circa 500/600 € in quanto, oltre alla mera redazione, occorre individuare ed assistere un'Impresa installatrice affinché rediga il libretto di impianto, i rapporti di controlli, la prova fumi della caldaia ed assegni il codice catasto energetico.

TITOLO DI PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai debitori eseguiti, al 50% ciascuno, giusto l'atto a rogito del Notaio xxxxx del 16/11/2010 rep. 114631, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 22/11/2010 Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx, da potere della Società xxxxxx.

PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Alla Società xxxxx, gli immobili erano pervenuti, assieme all'intero stabile, quando questo era ancora in corso di costruzione, da potere della Società xxxx, giusto l'atto a rogito del Notaio xxxxx del 06/02/2009 rep. 112647, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 05/03/2009 Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx.

La xxxx, con atto a rogito del Notaio xxxx del 30/06/2006 rep. 61291, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 29/07/2006 Registro Particolare xxxx Registro Generale xxx, acquistò il fabbricato censito al Foglio 219 p.lla 613 sub 3,4,5, poi demolito al fine della ricostruzione dell'odierno stabile, da potere di xxxxx, yyyyy e zzzzzzz, per la quota di 1/3 ciascuno e quindi cumulativamente per l'intero.

Alle sorelle xxxx il precedente fabbricato demolito, pervenne a seguito delle dichiarazioni di successione in morte dei loro genitori, ovvero:

- Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Vittoria il 01/03/1993 den. xxxx vol. xxxx in morte della sig.ra xxxxx, che era nata a xxxx ed è deceduta il xxx, trascritta presso la Conservatoria di Ragusa il 02/08/93 Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx;
- Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Vittoria il 10/10/1990 den. xxx vol. xxx in morte del sig. xxx, che era nato a xxxx ed è deceduto il xxxx9, trascritta presso la Conservatoria di Ragusa il 02/04/91 Registro Particolare xxx Registro Generale xxxx.

Per entrambe le dichiarazioni di successione sopra riportate non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 13/01/2024 e 14012024 è stato verificato che non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre quelle già indicate nella relazione notarile del 22/03/2023.

Dall'elenco delle formalità richiesto risulta che sugli immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, Pubblico ufficiale xxxxx Repertorio 114632/28446 del 16/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

2. TRASCRIZIONE del 22/02/2023 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 67 del 30/01/2023 ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come identificata al capitolo precedente, sono corretti, tra loro coerenti ed individuano esattamente gli immobili di cui trattasi.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto CTU, ha eseguito una stima sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato.

Si tratta di un metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2023, primo semestre, Comune di Vittoria, desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione della Banca dati borsini immobiliari;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari autorizzati della compravendita.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto CTU secondo la metodologia descritta, per l'appartamento di cui trattasi, considerato il buono stato d'uso e manutenzione delle parti private e di quelle comuni, le buone finiture interne, la tipologia edilizia in linea e con due affacci interni su cavedi, l'ubicazione semiperiferica e la ridotta sezione stradale che può determinare difficoltà di sosta dei veicoli su strada, è possibile definire un valore unitario al mq di superficie commerciale di 940,00 €/mq.

Per il posto auto pertinenziale, invece, va applicato un valore unitario di 350,00 €/mq.

Il più probabile valore venale è stato quindi definito in un importo arrotondato di **€ 135.000,00**, moltiplicando i valori unitari delle unità immobiliari per la loro superficie commerciale, per come segue:

$$V_{app} = V_u \times S_{comm} = 940,00 \text{ €/mq} \times 136,00 \text{ mq} = € 127.840,000, \text{ che si arrotonda a } 128.000,00 \text{ €}$$

$$V_{posto\ auto} = V_u \times C \times S_{comm} = 350,00 \text{ €/mq} \times 20,00 \text{ mq} = € 7.000,00.$$

Al valore determinato vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale della finestra del ripostiglio, stimate in 3.000,00 €, addivenendo ad un importo di 132.000,00 €.

Infine l'importo determinato va abbattuto del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti, addivenendo ad un valore a base d'asta di 112.200,00 €.

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

Non vi sono motivi per costituire lotti separati né ragionare su una possibile divisione dell'immobile.

Di conseguenza la piena proprietà delle due unità immobiliare va venduta come lotto unico dal **valore a base d'asta di 112.200,00 €**, già al netto della percentuale del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Rilievo Fotografico;
- Rilievo appartamento;
- Documentazione Catastale.

Con osservanza

Ragusa, lì 14/01/2024

F.to l'Esperto

Dott. Ing. Walter Ventura



SCHEDA DI SINTESI

SCHEDA DI SINTESI LOTTO	
E.I. 15/2023 Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Avv. Pietro Sortino Esperto estimatore: Ing. Walter Ventura	
Diritto	Piena proprietà
Lotto	Lotto unico costituito dalla piena proprietà di un appartamento e del posto auto pertinenziale
Ubicazione	Vittoria via Bologna 259-263
Titolarità	xxxxx giusto l'atto a rogito del Notaio xxxx del 16/11/2010 rep. 114631, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 22/11/2010 Registro Particolare xxxx Registro Generale xxx
Provenienza ventennale	Verificata ma mancano le accettazioni tacite di eredità di precedenti proprietari (non danti causa diretti)
Dati Catastali	CEU Foglio 219 p.lla 1926 sub 4 e 8
Occupazione	L'immobile è occupato dalla debitrice eseguita unitamente ai tre figli minori
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	C.E. n. 609 del 31/10/2006 e successiva C.E. per rinnovo con variante n. 98 del 04/06/2010.
Agibilità/Abitabilità	No
Irregolarità e Abusi	Finestra del ripostiglio con affaccio sul cavedio interno
Immobile insanabile	NO
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	€. 135.000,00
Valore al netto di spese per regolarizzazioni	€. 132.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 112.200,00
Vendibilità e motivo	Trattandosi di un appartamento con relativo posto auto, la vendita deve avvenire come lotto singolo
Vincoli	Nessuno
Edilizia agevolata	NO
Oneri	NO
APE	Da redigere prima della vendita
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ISCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxxx, Pubblico ufficiale xxx xxxx Repertorio 114632/28446 del 16/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
	Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 22/02/2023 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 67
del 30/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

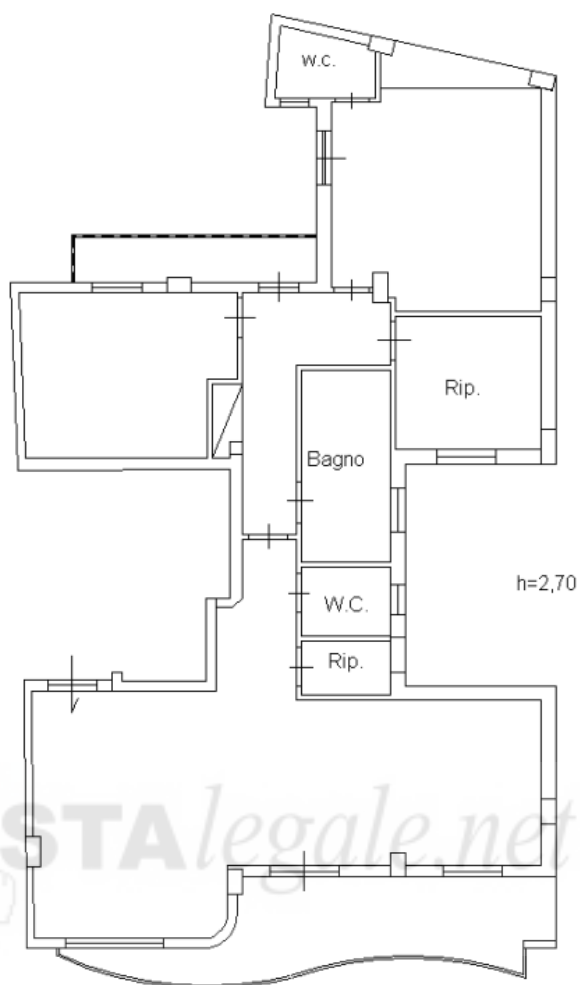
Foto
esterno



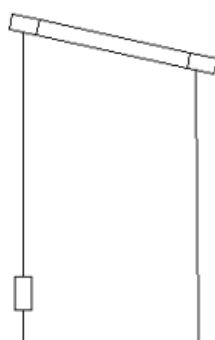
Foto
interni



Planimetria
catastale



PIANO SECONDO



PIANO SCANTINATO