



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Sezione Civile**

**CAUSA CIVILE N. 45/2016:**

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

**contro**



**G.E. DOTT. G.O. RAPISARDA**

**RELAZIONE DI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Dott. Arch.**

**PATRIZIA DI STEFANO**

**INDICE**

<b>A. <u>PREMESSA</u></b>	<b>pag. 3</b>
<b>B. <u>QUESITI</u></b>	<b>pag. 3-4-5-6-7</b>
<b>C. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u></b>	<b>pag. 7- 8-</b>
<b>D. <u>RISPOSTE AI QUESITI</u></b>	<b>pag. 8-9-10-11-12</b>
<i>Punto a)b)</i>	<i>pag. 8-9-</i>
<i>Immobile 1)</i>	<i>pag. 9-10-11-12</i>
<i>Punto c)</i>	<i>pag. 12-13</i>
<i>Punto d)e)ff)</i>	<i>pag. 13-14-15-16-17</i>
<i>Punto g)h)i)l)j)</i>	<i>pag. 17-18-19</i>
<i>Immobile 2)</i>	<i>pag. 19-20-21-22</i>
<i>Punto c)</i>	<i>pag. 22-23-24</i>
<i>Punto d)e)ff)</i>	<i>pag. 24-25-26-27-28-29</i>
<i>Punto g)h)i)l)j)</i>	<i>pag. 30-31-32-33</i>
<b>E. <u>CONCLUSIONI GENERALI</u></b>	<b>pag. 34-35</b>

**ALLEGATI**

Allegato n.1	Elaborato grafico;
Allegato n.2	Documentazione fotografica
Allegato n.3	Planimetrie Catastali e visure Catastali.
Allegato n.4	Certificato di destinazione Urbanistica
Allegato n.5	Mappale foglio 134 p.lla 239.
Allegato n.6	Fotocopia versamento postale richiesta cert. di dest. Urb.
Allegato n.7	Ricerche provenienze e storia immobili.
Allegato n. 8	Certificati di prestazione energetica (A.P.E).



## **A. PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice,  
la presente perizia, relativa all'esecuzione immobiliare promossa da **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** contro il sig. \_\_\_\_\_, viene redatta dalla sottoscritta Dott. Architetto Patrizia Di Stefano, iscritta al n° 383 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, da Lei nominata quale consulente tecnico d'ufficio con Ordinanza del 30/03/2017.

La sottoscritta CTU, in risposta ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici e delle conseguenti analisi condotte.



## **B. QUESITI**

All'udienza del 21.04.2017, accettando l'incarico, dopo il giuramento di rito, l'Ill.mo Signor Giudice mi affidava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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) *sommara descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le*



*condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

- c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi" - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, even-*



- tuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità - potenzialità edificatorie del bene - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*
- g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
- h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e*



*dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.) - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

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

*k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la*



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

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

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

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



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

### **C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 5.5.2017 comunicavo alle parti, tramite Raccomandata A/R, che nel giorno 15.5.2017, alle ore 15,30, mi sarei recata sui luoghi, siti in Comune di Vittoria (RG) via \_\_\_\_\_, per avviare le operazioni inerenti al mandato conferitomi.

Il sig. \_\_\_\_\_ mi contattava telefonicamente al fine di rinviare il sopralluogo a giorno 26.5.2017. Il giorno concordato, alle ore 15,30, alla presenza del custode nominato, Avv. \_\_\_\_\_, e dell'esecutato, sig.

\_\_\_\_\_, ho effettuato il sopralluogo in C.da \_\_\_\_\_, Comune di Vittoria, come risulta dal verbale allegato alla presente relazione, eseguendo sul posto le opportune indagini, misurazioni e rilevazioni fotografiche nell'immobile di proprietà dell'esecutato in ragione di un ½.

Alle ore 17.00 circa chiudevo le operazioni peritali e mi recavo a Vittoria, unitamente al custode e all'esecutato, presso l'immobile di via \_\_\_\_\_, attuale residenza \_\_\_\_\_ dell'esecutato: dopo aver eseguito sul posto le opportune indagini, misurazioni e rilevazioni fotografiche nell'immobile di proprietà dell'esecutato in ragione di un 1/1, alle ore 18.30 circa chiudevo le operazioni peritali.

Nelle fasi successive alle operazioni peritali, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i pubblici uffici:

- Agenzia del Territorio (Ufficio registro immobiliare), per verificare se vi fossero degli aggiornamenti ipotecari;



- Agenzia del Territorio (ufficio del Catasto), per prelevare le planimetrie depositate, i fogli di mappa e visure catastali;
- Agenzia delle Entrate del Comune di Vittoria.
- Ufficio tecnico, del Comune di Vittoria, per verificare le autorizzazioni edilizie.

I documenti più significativi reperiti, cui si farà riferimento nel corso dell'elaborato, vengono opportunamente prodotti a corredo della presente.

Vengono di seguito, punto per punto, trattati i quesiti contenuti nell'Ordinanza di nomina.

**La documentazione agli atti risultava incompleta:** pertanto, si è proceduto al reperimento presso gli uffici competenti della seguente ulteriore documentazione:

- certificato di destinazione urbanistica,
- planimetria catastale e visure catastali,
- aggiornamento delle visure ipotecarie.

#### **D RISPOSTE AI QUESITI**

**-oſo-**

**Punto a) b):** *“identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali ...”*

#### **i. Individuazione degli immobili**

I beni oggetto di stima sono così costituiti:

- 1/2 dell'immobile sito a Vittoria in C.da \_\_\_\_\_, ricadente nella Z.T.O “CS2” (nuove zone territoriali omogenee del litorale destinate alla residenza stagionale e ad attività ricettive di tipo turistico) e normato dall'art. 34 della N.T.A del P.R.G.



- 1/2 del terreno sito a Vittoria in C.da
- 1/1 dell'immobile sito in Vittoria(RG) in via ricadente nella Z.T.O "B3" (Zona territoriale omogenea residenziale) e normato dall'art. 21 della N.T.A del P.R.G.
- 1/1 del garage sito a Vittoria in via

## ii. Dati catastali

Gli immobili sono così distinti al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Vittoria:

- Foglio 212, P.Illa 11509 sub 1 Cat C/6, Classe 2, Rendita Catastale 22.31 € ( ex p.Illa 998/1 (N.B. l'iscrizione di ipoteca indica, erroneamente, il cespite al foglio 221 anziché al foglio 212).
- Foglio 212, P.Illa 7781 sub 1 Cat A/4, Classe 1, Rendita Catastale 142,23 € (ex p.Ille 897/1 e 997/1)
- Foglio 134, P.Illa 286 sub 1 Cat C/6, Classe 2, Rendita Catastale 128,80 €
- Foglio 134, P.Illa 286 sub 2 Cat A/2, Classe 2, Rendita Catastale 581,01 €
- Foglio 134, P.Illa 286 sub 3 Cat lastrico solare
- Foglio 134, P.Illa 239 class.: incolto prod. Reddito Agrario 0,04 €

--§--

<b>Cespite n. 1)</b>	
<b>Immobile sito a Vittoria in C.da</b>	<b>e del terreno ad esso adiacente</b>
<i>(foglio 134 p.Illa 286 sub 1-2-3; foglio 134 p.Illa 239)</i>	

### a. **Descrizione dell'immobile**

Quanto a tipologia edilizia, l'immobile si identifica come abitazione singola su due livelli con spazio verde pertinenziale e terreno, con ingresso esclusivo da via

*(vedi allegato 1);*



Il terreno è un ampio cortile, di pertinenza del fabbricato (vedi all. 1), sul quale insistono una tettoia ed un piccolo vano aperto con all'interno un forno a legna (Cfr foto 18, 19, 20, 21).

- Piano seminterrato: è composto da un garage con annesso w.c. (Cfr foto 18, 19, 20, 21).
- Piano terra: è composto da un soggiorno, cucinino, camera e bagno (Cfr foto 4, 5, 6, 7, 8, 9).
- Piano primo: è composto da quattro camere da letto e un bagno (Cfr foto 10, 11, 12, 13, 14.)
- Lastrico solare: è composto da un ripostiglio (Cfr foto 15, 16, 17)
- Terreno: è composto da un ampio cortile su cui insistono una tettoia e un piccolo vano aperto con all'interno un forno a legna (Cfr foto 18, 19, 20, 21).

L'immobile ed il terreno sono confinanti con via \_\_\_\_\_, con proprietà \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Si riportano le consistenze attraverso le misurazioni dirette effettuate in loco.

Superficie coperta \_\_\_\_\_ mq. 166,16

**b. Consistenze del fabbricato**

Unità	mq. Lordi	K	mq. Comm.	altezze m
Piano terra	85,00	100%	85,00	3,00 m
Piano primo	85,00	100%	85,00	3,00 m
Lav. lastrico solare	6,08	100%	6,08	2,00 hm
Piano seminterrato garage	58,00	50%	29,00	2,60 m
Veranda Esterna P.T.	92,00	35%	32,2	
Giardino	49,00	15%	7,35	



Balcone P.P.	80,00	35%	28,00	
Lastrico solare	155,16	25%	38,79	
Cortile	258.00	10% di 25mq.	2,5	
Cortile	258.00	2% di 258.00- 25.00 mq.	4,66	
Tettoia	76.81	35%	26,88	3,00 m
Ripostiglio	13,90	35%	4,86	2,40 m
<b>Totali</b>	<b>958,95</b>		<b>314,42</b>	

La superficie commerciale dell'unità abitativa è pari a mq 314,42.

**c. Criterio di calcolo della superficie commerciale:**

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici lorde (la superficie interna dei locali, al lordo dei relativi muri interni e dei muri esterni non confinanti con altre unità, in tal caso calcolati per la sola metà) i coefficienti correttivi specifici "K", utilizzati nella tabella sopra indicata, standardizzati tra l'altro dall'Osservatorio della Borsa Immobiliare, secondo una metodologia consolidata dal campo dell'estimo immobiliare.

**d. Caratteristiche costruttive, materiali e finiture.**

Nel presente paragrafo, si descrivono in dettaglio le caratteristiche costruttive e di finitura, tenendo presente che le notizie sulle strutture, le finiture ed agli impianti sono state rilevate direttamente in loco.

Struttura portante dell'edificio: struttura verticale portante costituita da muri e tramezzature realizzate con conci di arenaria di cm 25, con cordoli alla sommità in c.a.



che scaricano su fondazioni continue di sottomuratura in c.a

Solai d'interpiano: solai in latero cemento di cm 21.

Copertura: l'immobile ha una copertura piana a terrazza.

Tamponature esterne: la muratura è del tipo *portante in conci di arenaria*.

Partizioni interne: le tramezzature sono con fogli di laterizi forati.

Rivestimenti esterni: i prospetti presentano intonaco con tinteggiatura di colore bianco (Cfr. foto 1, 2, 3).

Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti sono intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiati.

Rivestimenti cucina e bagni:

Piano terra: le pareti della cucina e del bagno sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

Pavimentazione:

Pavimentazione in gres porcellanato;

Scala di collegamento tra i piani: in granito;

Bagni: pavimento e rivestimento in gres porcellanato;

Infissi esterni:

Porta d'ingresso: in alluminio e vetro

Finestre: in alluminio con avvolgibili esterni.

Infissi interni: gli infissi interni sono in legno tamburato su telaio in ferro.

Qualità generale delle finiture: in buono stato di conservazione.

Impianti:

- Idrico sanitario: il bagno al piano terra è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia; il bagno al primo piano è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.
- Idrico potabile: con adduzione dall'acquedotto comunale;



- Elettrico: per illuminazione e forza motrice, funzionante, non conforme alle vigenti norme di sicurezza;
- Riscaldamento: non presente.

--§--

**punto c):** "stato di possesso..."

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile oggetto della stima risulta di proprietà:

- per 1/2 del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ;
- per 1/2 della \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

Alla \_\_\_\_\_ il diritto di proprietà è pervenuto, per la quota di 2/6, in forza di Dichiarazione di Successione in morte di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) registrata a Vittoria il \_\_\_\_\_ al num. \_\_\_\_\_ e Trascritta c/o Conservatoria dei RR.II. di \_\_\_\_\_ R.P., e per 1/6 in virtù dell'Atto di Compravendita del \_\_\_\_\_ a rogito Notaio \_\_\_\_\_, rep.n.15140, trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di \_\_\_\_\_ R.P.

Al Sig. \_\_\_\_\_ il diritto di proprietà è pervenuto, in ragione di 1/6 da \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ai quali era pervenuta per la suddetta Successione.

Con lo stesso atto viene trasferita la proprietà della rimanente quota di 1/2 sul cespite



alla

Al Sig. \_\_\_\_\_ era pervenuto per titoli ultraventennali  
(Acquisto del \_\_\_\_\_, già di Vittoria –  
registrato c/o Ufficio Registro di  
\_\_\_\_\_) e per edificazione sul suolo di proprietà (Mod.55 di Accatastamento ante  
1962 registrato agli atti catastali il \_\_\_\_\_).

Per quanto emerso in sede di sopralluogo, allo stato attuale, l'immobile ri-  
sulta nel possesso e nella disponibilità del debitore esecutato e famiglia.

--§--

**Punto d) : "esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,  
gravanti sul bene"**

**a. Catasto Fabbricati di Vittoria Foglio 134 p.lle 286 sub 1 sub 2 sub 3**

Sul bene in oggetto gravano formalità vincoli trascritti contro  
c/o Conservatoria dei RR.II. di Ragusa:

*Ipoteca Giudiziale del* \_\_\_\_\_ (iscritta ai numm. \_\_\_\_\_ R.P.) na-  
scente da Decreto Ingiuntivo rep.n. \_\_\_\_\_ emesso dal Tribunale di \_\_\_\_\_ in  
favore di \_\_\_\_\_ per un valore mon-  
tante ipotecato pari a € 300.000,00

Quota Ipotecata 1/2

*Ipoteca Giudiziale del* \_\_\_\_\_ (iscritta ai numm. \_\_\_\_\_ R.P.) na-  
scente da Decreto Ingiuntivo rep.n. \_\_\_\_\_ emesso dal Tribunale di \_\_\_\_\_ in  
favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per  
un valore montante ipotecato pari a € 50.000,00

Quota Ipotecata 1/2

*Pignoramento del* \_\_\_\_\_ (trascritto ai numm. \_\_\_\_\_ R.P.) nascente



da Atto di Pignoramento rep.n. emesso dal Tribunale di in favore  
di con sede in

Quota Pignorata 1/2

*Ipoteca Giudiziale del* iscritta ai numm. 12703 R.G. e 2101 R.P.) na-  
scente da Decreto Ingiuntivo rep.n. emesso dal Tribunale di in  
favore

con sede in per un valore montante ipotecato pari a € 56.000,00

Quota Ipotecata 1/2

*Ipoteca Giudiziale* (iscritta ai numm. na-  
scente da Decreto Ingiuntivo rep.n. emesso dal Tribunale di in  
favore di

con sede in per un valore montante ipotecato pari a € 254.000,00

Quota Ipotecata

1/1

*N.B.*

*Sul cespite risulta Trascritta SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del  
R.P.) nascente da Sentenza emessa dal Tribunale di Ra-*

*gusa in in favore di  
" " e contro*

*(sui cespiti) per la quota di 1/1.*

*Sul cespite risulta Trascritto PIGNORAMENTO*

*nascente da Verbale di Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario di Vittoria in*

*data ) in favore di " con sede in*

*e contro per la quota di 1/2.*

**b. Catasto Terreni di Vittoria Foglio 134 p.lla 239**



Sul bene in oggetto gravano formalità vincoli trascritti contro  
c/o Conservatoria dei RR.II. di Ragusa:

Ipoteca Giudiziale del .P.) na-  
scente da Decreto Ingiuntivo rep.n. dal Tribunale di Ragusa in  
favore di con sede in per  
un valore montante ipotecato pari a € 50.000,00

Quota Ipotecata 1/2

Pignoramento del R.P.) na-  
scente da Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Ragusa in  
favore di con sede in

Quota Pignorata 1/2

Ipoteca Giudiziale del R.P.) na-  
scente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in fa-  
vore di con  
sede in Ragusa per un valore montante ipotecato pari a € 56.000,00

Quota Ipotecata 1/2

Ipoteca Giudiziale del (iscritta ai numm. R.P.) na-  
scente da Decreto Ingiuntivo rep.n. emesso dal Tribunale di Ragusa in fa-  
vore di con  
sede in per un valore montante ipotecato pari a € 254.000,00

Quota Ipotecata 1/2

**N.B:**

*Sul cespite risulta Trascritto PIGNORAMENTO del .)  
nascente da Verbale di Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario di Vittoria in  
data ) in favore di “ con sede in Vittoria*



e contro la

per la quota di 1/2.

**-ofo-**

**Punto e): "esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati....."**

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Registro Immobiliare) si evince:

- TRASCRIZIONE CONTRO del -reg. part Pubblico  
ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA rep.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**-ofo-**

**Punto f): "informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso....."**

Come già analizzato al punto c), l'immobile era già esistente in data antecedente al 1962, come attestante dall'accatastamento (Mod.55 di Accatastamento ante 1962 registrato agli atti catastali il 07/04/1989 a nome di ). Vedi all. 3.

L'immobile è sicuramente antecedente al 1967, quindi, all'anno della sua costruzione, non necessitava di Concessione Edilizia.

In merito al terreno di pertinenza dell'immobile (Foglio 134 p.IIa 239), la consistenza attuale risulta modificata rispetto alla planimetria catastale (vedi all. 3) per la presenza di una tettoia e un piccolo vano aperto con all'interno un forno a legna, per una superficie totale di calpestio di mq 90,71 e una superficie lorda di mq 99,00 circa. Questi interventi edilizi sono stati effettuati in assenza di una regolare



concessione edilizia; pertanto, risultano allo stato attuale abusivi.

Da accertamenti la sottoscritta può affermare che l'illecito in oggetto non è sanabile con l'art. 13 della L. 47/85: pertanto, va ripristinato lo stato originario dei luoghi con la demolizione della tettoia e la tamponatura dell'apertura del vano ripostiglio.

Per la demolizione della tettoia si applicano le seguenti voci del nuovo prezzario regionale del 2018:

1.3.1 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano

per ogni mc vuoto per pieno mc € 15,12

Mq 99,00 X 2.70 hm = **267,3 mc**

Mq 267,30 X € 15,12 = **€ 4.041,57**

1.2.5 Trasporto di materie, provenienti da scavi – demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori

per ogni mc di scavo o demolizione misurato in sito e per ogni km

mc x km € 0,52

Mc 267,3 X 10 Km = 2.673 X € 0.52 = **€ 1.389,96**

**L'importo totale della demolizione e del trasporto del materiale a discarica ammonta a:**

**€ 4.041,57 + € 1.389,96 = € 5.431,53**

**€-050-**

**Punto g):" attestazione di prestazione energetica....."**

Sul punto in esame vedasi l'**allegato n. 8**



**Punto h) i): "analitica descrizione del bene e valutazione estimativa....."**

In merito alla descrizione del bene in oggetto, si rinvia a quanto già ampiamente discusso ai precedenti punti a), b).

Gli immobili vengono valutati sulla base del **valore di mercato**.

Il valore di mercato è ottenuto dal prodotto del prezzo unitario euro/mq ed i mq di superficie commerciale, e corrisponde al prezzo più probabile al quale il bene immobile potrebbe essere venduto, alla data della stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un'acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione, nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile.

La valutazione viene eseguita sulla base di una **stima analitica monparametrica**:

- *analitica*, poiché eseguita attraverso un'analisi statistica delle fonti estimativa,
- *monparametrica*, in quanto si utilizza un solo parametro di riferimento, costituito dal valore di mercato unitario per mq. il quale viene moltiplicato per la superficie commerciale.

**Procedimento di stima.**

Il primo obiettivo della stima è determinare il valore unitario a mq.. Il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivere ad una quantificazione di valore, la quale è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di unità abitative similari per tipologia e zona a quello periziando, è utile evidenziare quanto segue:



- Dalle ricerche di mercato condotte presso operatori del settore, si sono rilevati, per alloggi posti nella stessa area cittadina ed aventi caratteristiche piuttosto simili, dei prezzi unitari di richiesta variabili da circa € 900,00 a circa € 1.000,00 al mq di superficie lorda commerciale (si tiene conto del valore più alto).
- Dalla banca dati dell’*“Osservatorio dei valori immobiliari”*, redatto a cura dell’Agenzia del Territorio, per il comune di Vittoria, nel primo semestre del 2017 risultano delle quotazioni al metro quadro per abitazioni con la stessa tipologia variabili da € 900 ad € 1.350 al metro quadrato (si tiene conto del valore più alto).
- Dalla banca dati dell’*“Osservatorio immobiliare F.I.A.I.P Federazione Italiana Agenti immobiliari Professionisti”*, focalizzati per il Comune di Vittoria: nel 1° Semestre del 2017 risultano delle quotazioni al metro quadro per abitazioni con la stessa tipologia variabili da € 900 ad € 1.100 al metro quadrato (si tiene conto del valore più alto).
- Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche, in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile oggetto di stima, quali tipologia vetustà consistenza, ubicazione, esposizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, caratteristiche costruttive e situazione edilizia.

Il **valore unitario di mercato** dell’immobile oggetto di stima viene determinato dalla media aritmetica dei valori unitari sopra enunciati e, pertanto, pari ad **euro/mq 1000,00**

Il **valore di mercato dell’immobile** è pertanto pari ad euro/mq 1.000,00 x mq



314,42/2 (1/2 della superficie commerciale) = euro 157.000,00 (euro centocinquantasettemila/00) a cui va decurtato l'importo relativo alla demolizione della tettoia:

€ 157.000,00 - € 5.431,53 = € 151.568,47 ( euro centocinquantunomilacinquecentosessantottomila/47).

Si calcola un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) pari a:

€ 151.568,47 X 15% = € 22.735,27

€ 151.568,47 - € 22.735,27 = € 128.833,2 (centoventottomilaottocentotrentatre/2)

-oſo-

**Punto l):** *“motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene.....”*

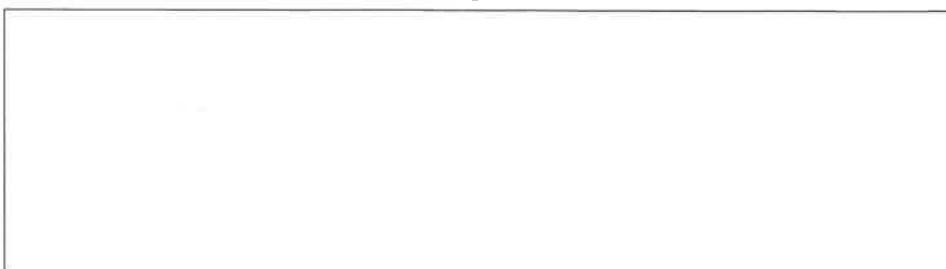
L'immobile, per le caratteristiche estrinseche, deve essere venduto in un unico lotto.

-oſo-

**Punto j):** *“eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree.....”*

Sul punto in esame vedasi l'allegato n. 2

-oſo-



Non rileva

**Punto n): "allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini..."**

Sul punto in esame si vedano i relativi allegati al presente elaborato.

**-ofo-**

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

La sottoscritta rimane a disposizione del G.E.

**ofo-**

#### **D. CONCLUSIONI GENERALI**

La sottoscritta CTU,

- alla luce di quanto rilevato dai documenti prodotti in atti e di quelli acquisiti,
- a seguito delle indagini e degli accertamenti esperiti presso i competenti uffici,
- in virtù dei rilievi tecnici effettuati sul sito
- considerate le ricerche di mercato condotte,
- tenuto conto delle precisazioni compiute, in estrema mera sintesi di quanto riferito nel presente elaborato peritale,

è in grado di riferire al Giudice le seguenti conclusioni:

- 1) Gli immobili sottoposto ad esecuzione forzata oggetto della seguente procedura, in proprietà del debitore sono:
  - 1/2 Immobile con destinazione d'uso abitativo, che si identifica come casa singola con ingresso esclusivo da a costruzione si articola su



due livelli.

Previa esposizione di apposite precisazioni e considerazioni, con riferimento anche alle risultanze delle ricerche condotte, la stima del valore di mercato dell'immobile nonché la stima prudenziale dell'immobile periziato, proposto come prezzo base d'asta per la relativa vendita all'incanto, può ponderatamente determinarsi nell'importo complessivo di **euro 151.568,47 + euro 96.512,00= 248.080,47 (euro duecentoquarantottomilaottanta/47)**. Calcolando l'abbattimento forfetario del 15% si ottiene **euro 128.833,2 + euro 82.035,2 = 210.868,4 (euro duecentodiecimilaottocentosessantotto/4)** il tutto come meglio motivato al punto h-i), in merito alla stima del valore di mercato, in una mera ipotesi di comune commercio.  
Ragusa, lì 5.2.2018

Il CTU

(Arch. Patrizia Di Stefano)

*Firmato digitalmente*

