

TRIBUNALE DI RAGUSA - Sezione Civile -

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nell Esecuzione Immobiliare n.

332/18 promossa da Intesa San Paolo Spa contro Debitore

Esecutato +1.

RELAZIONE

PREMESSA

Ill.mo sig. G.I., la S.V. con ordinanza del 26/11/2018 ha nominato la sottoscritta

Arch. Anna Scifo, come perito estimatore dei beni immobili nella causa di cui

all'oggetto. Nella stessa ordinanza ha nominato il custode giudiziario, in

sostituzione del debitore, l'Avv. Giorgio Giampiccolo.

Di comune accordo con quest'ultimo, si è fissato, in data 16.01.2019, l'inizio delle

operazioni peritali inviando, tramite lettera raccomandata alle parti debitrice e alla

casella e-mail certificata dell'Avvocato della parte creditrice, l'avviso alle parti.

Nel giorno fissato, abbiamo avuto l'accesso sui luoghi, insieme al custode, e ho

potuto espletare l'incarico conferitomi.

MANDATO

La S.V. nell'ordinanza del 26.11.2018 mi ha dato l'incarico di valutare il bene

pignorato di proprietà dei debitori eseguiti, così come trascritto nell'atto di

pignoramento, notificato in data 06.09.2018.

L'ufficiale giudiziario, con il superiore atto, ha promosso procedura esecutiva

immobiliare con cui veniva sottoposto a vincolo di indisponibilità il seguente

immobile:

- Casa per civile abitazione sita nel comune di Vittoria, in Via Firenze n. 80-

	82, su tre piani fuori terra, composta di otto vani catastali, ai confini con	
	detta via, con proprietà Tedeschi o aventi causa, con proprietà Amodei o	
	aventi causa. Censita nel Catasto fabbricati del Comune di Vittoria al	
	Foglio di mappa 207, part.IIIa 10509 sub. 1 (ex 775/1 e 777/4).	
	<i>DIVISIONE LOTTI</i>	
	L'immobile, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto (lotto 1).	
	<u>LOTTO 1</u>	
	a) L'immobile è una casa di civile abitazione, ubicata a Vittoria, in	
	Via Firenze n. 80-82, di proprietà del debitore esecutato per ½ e della debitrice	
	esecutata per l'altro ½. Essa è riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di	
	Vittoria, al Foglio 207, particella 10509, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria	
	A/4, classe 3, vani 8, rendita €. 349,54, così come identificata nell'atto di	
	pignoramento.	
	Confina per un lato con la strada pubblica e per gli altri tre lati con altre ditte.	
	Il fabbricato ha una superficie lorda di mq. 136,00 circa ed ha la pertinenza di due	
	terrazze, una posta al piano primo, di mq. 42,00, e una al piano secondo di mq.	
	16,60.	
	b) Lotto 1. Il cespite, oggetto di pignoramento, è una casa a schiera,	
	chiusa per tre lati al piano terra, con un cavedio ed una scala esterna. Essa è	
	elevata tre piani fuori terra con la pertinenza di due terrazze, poste al primo piano	
	e al piano secondo. È ubicata in una zona residenziale della città di Vittoria, in	
	un'area densamente abitata, a pochi chilometri del centro storico.	
	Il piano terra si compone della zona giorno, con pranzo, cucina e wc e della zona	
	notte, con due stanze da letto, un wc non rifinito e un wc ricavato nel sottoscala.	
	L'accesso al piano primo e secondo avviene tramite una scala interna. Alla	
	2	

	terrazza del piano primo si può accedere anche con la scala esterna. Da qui si può	
	entrare nella stanza posta al piano primo. Quest'ultimo, infatti, si compone di un	
	disimpegno e di una stanza da letto. Il piano secondo ha solo un vano	
	ripostiglio/lavanderia e dà l'accesso alla seconda terrazza.	
	La copertura del secondo piano è piana.	
	La superficie complessiva commerciale del bene è di mq. 149.	
	Il piano terra può essere accessibile al portatore di handicap ed ha alcuni ambienti	
	con i requisiti di abitabilità per esso.	
	Lo stato di manutenzione dell'intero stabile è in parte buono (prospetto principale e	
	piano terra), e in parte da ristrutturare (piano primo e secondo).	
	c) L'immobile è di proprietà del debitore esecutato per ½ e della	
	debitrice esecutata per l'altro ½, in regime di comunione dei beni.	
	Allo stato attuale è occupato dalla famiglia del debitore e dai suoi familiari.	
	d) Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura	
	condominiale, relativi a contratti di natura edificatoria, o vincoli di carattere storico	
	– artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.	
	e) Le formalità, i vincoli e gli oneri relativi al fabbricato nel	
	ventennio, che saranno cancellati, sono i seguenti:	
	-Iscrizione del 04/02/2006 - Registro Particolare 1151, Registro Generale	
	3209; ATTO NOTARILE PUBBLICO; IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE	
	A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.	
	-Trascrizione del 25/09/2018 - Registro Particolare 9344, Registro	
	Generale 13698; UFFICIALE GIUDIZIARIO; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	
	– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.	
	f) Premessa: l'intera casa originariamente, si componeva da due	
	3	

Firmato Da: SCIFO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fc6835368e2f4d34dad32899ea9ed4

	unità edilizie separate, elevate un solo piano fuori terra. Successivamente, sono	
	state accorpate e divenute un unico fabbricato.	
	I due piani terra del fabbricato, originari, sono stati costruiti una in data anteriore al	
	primo settembre 1967, così come trascritto nell'atto di compravendita del	
	31/01/2006, N. di repertorio 9430, in Notaio Maria Scifo e successivamente, la	
	sopraelevazione è stata eseguita in assenza di concessione edilizia e per la	
	regolarizzazione della stessa è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria	
	N. 417, in data 10/07/1992. A seguito di ciò, in data 03/06/1993, è stata rilasciata	
	l'abitabilità del solo fabbricato in sopraelevazione.	
	L'altra unità edilizia è stata costruita in data anteriore al 1942.	
	Per la fusione dei due piani terra e quindi per costituire un'unica unità edilizia è	
	stata presentata una D.I.A., in data 06/05/2005, i cui trenta giorni di attività sono	
	decorsi e quindi risulta valida.	
	Dalla visione dei fascicoli urbanistici da me effettuati, presso il comune di Vittoria	
	in data 16/01/2019, e dal confronto con lo stato dei luoghi visionati durante il	
	sopralluogo, posso confermare che l'immobile risulta, dal punto di vista	
	urbanistico, regolare, ad eccezione del muro del cavedio che risulta alto fino alla	
	copertura del secondo piano (abuso di poco conto, facilmente sabile senza costi) e	
	la presenza di un piccolo vano, prospettante sulla terrazza del primo piano, che	
	risulta essere abusivo.	
	Tale vano di mq. 7,40 per un volume di Mc. 17,00, realizzato con blocchetti	
	intonacati e copertura ad una falda, con tegole, non può essere regolarizzato ed	
	occorre demolirlo. Non si può regolarizzare in quanto la normativa antisismica	
	vigente non permette l'aggravio di ulteriori carichi su di un solaio preesistente, se	
	non verificare tutto l'immobile. Inoltre, essendo posto a confine, si dovrebbero	



	verificare anche gli immobili adiacenti. Quindi tale regolarizzazione non è fattibile.	
	I costi per la sua demolizione ammontano a circa €. 1.000 e tali lavori non	
	danneggiano le preesistenze.	
	Dal punto di vista catastale, le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi,	
	risulta invece esserci una errata rappresentazione nell'estratto di mappa. Infatti la	
	sagoma dell'immobile non coincide con quella riportata nella mappa e si	
	sovrappone anche nella particella di un'altra proprietà (elaborato A).	
	L'immobile riunito non ha il certificato di abitabilità.	
	g) L'attestato di prestazione energetica è stato elaborato e si allega	
	alla presente, in separati fogli.	
	h) L'immobile è una casa a schiera, elevata tre piani fuori terra con	
	copertura piana ed ha pertinenza due terrazze.	
	Si trova ubicata nel centro urbano della città di Vittoria, a pochi passi da una	
	grande piazza alberata e ad un chilometro dal centro storico. È un'area	
	prettamente residenziale, costruita con solo case a schiera, elevate due o tre piani	
	fuori terra. È un'area urbanizzata, ben illuminata e ben servita.	
	La casa si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna, con il prospetto	
	principale intonacato e rifinito con una zoccolatura in pietra.	
	Gli ambienti principali interni, posti al piano terra, sono rifiniti con pavimentazione	
	in gres e zoccolino, hanno le porte in legno tamburate, le pareti tinteggiate, il wc	
	completo di pezzi sanitari, la scala interna rivestita con le pedate e le alzate in	
	marmo, la ringhiera in ferro, e gli infissi esterni, con vetro camera, in alluminio con	
	persiane.	
	Gli ambienti del piano primo e del piano secondo sono pavimentati con le	
	marmette di cemento, le porte sono in legno tamburate e gli infissi sono alcuni in	
	5	

Firmato Da: SCIFO ANNA Etnesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fc6835368e2f4d34dad32899ea9ed4

	alluminio, altri in ferro, altri in legno, tutti di vecchia fattura.	
	Tutti gli ambienti godono di areazione e di illuminazione diretta, con affacci sui	
	balconi, sulle terrazze o sul cavedio.	
	Tra il piano terra ed i superiori piani c'è una differenza di stato manutentivo. Infatti	
	mentre il piano terra ha subito alcuni lavori di manutenzione relativi agli impianti	
	ed alle finiture interne, i superiori piani necessitano, invece, di una totale	
	manutenzione: sia per gli impianti, che non sono a norma, sia per le pareti, che	
	presentano tracce di umidità e di muffa, che per gli infissi.	
	Anche gli spazi esterni, compresa la scala di accesso alla terrazza del piano primo	
	(una parete non risulta intonacata), nonché il prospetto laterale interno ed il	
	cavedio, necessitano di una buona manutenzione.	
	In tutta la casa manca l'impianto di riscaldamento.	
	La superficie lorda della casa è di Mq. 136, quella commerciale è di Mq. 149	
	(maggiorazione di mq. 13 per la pertinenza delle due terrazze).	
	Per quanto riguarda la stima del cespite ho utilizzato i due metodi classici, quello	
	che si basa sul valore di mercato (metodo sintetico) e quello in base al reddito che	
	gli immobili possono produrre (metodo analitico). Il valore finale è dato dalla	
	media dei due valori ottenuti.	
	Il metodo SINTETICO consiste nel determinare il valore che il bene da stimare	
	riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse oggetto di compravendita. Si tratta	
	quindi del prezzo per il quale lo stesso bene potrebbe essere ipoteticamente	
	scambiato. Si utilizza, quindi, come parametro di paragone il Mq. commerciale.	
	Il metodo ANALITICO consiste nel capitalizzare il reddito annuo netto che si	
	ottiene detraendo dal reddito lordo (affitto) le imposte fondiarie, i contributi, le	
	quote sfitto, la manutenzione e la perpetuità.	
	6	

ASTAlegale.net

Firmato Da: SCIFO ANNA Etnesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fc6835368e2f4d34dad32899ea9ed4



STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

METODO SINTETICO

Da un'analisi di mercato della zona, facendo riferimento all'andamento del mercato immobiliare urbano sulle inserzioni dei siti delle agenzie immobiliari e alle quotazioni OMI, per le abitazioni di tipo economico (da €. 560 a €. 840), nonché ai relativi coefficienti di differenziazione (per ubicazione, stato di manutenzione, pertinenze, stato d'uso, regolarità edilizia, ecc), ho accertato per l'immobile, un valore di 700 €/Mq.

Pertanto si ha il seguente valore:

1 – CASA Mq. 149,00 x €. 700,00= **€.104.300,00**

€. 104.300,00

(Eurocentoquattromilatrecento/oo).

METODO ANALITICO

Dall'incidenza dei 18 fattori di incremento e dagli altri 18 di decremento che influiscono sulla scelta del tasso di capitalizzazione e di cui evito l'elenco, si arriva al tasso del 5%. Per l'immobile ho calcolato un reddito medio annuo netto, tenuto conto delle pertinenze suddette, di € 4.200,00 che capitalizzato al tasso del **5,0 %** dà un **Valore Venale in c.t. di:**

€. 4.200,00 / 0,05 = **€ 84.000,00**

VALORE DELL'IMMOBILE:

- Valore dell'intero Immobile Metodo Sintetico € 104.300,00

- Valore dell'intero Immobile Metodo Analitico € 84.000,00

Valore Effettivo (€.104.300,00 + €. 84.000,00) / 2 = € 94.150

A questo valore occorre detrarre le spese per la demolizione del vano di €. 1.000

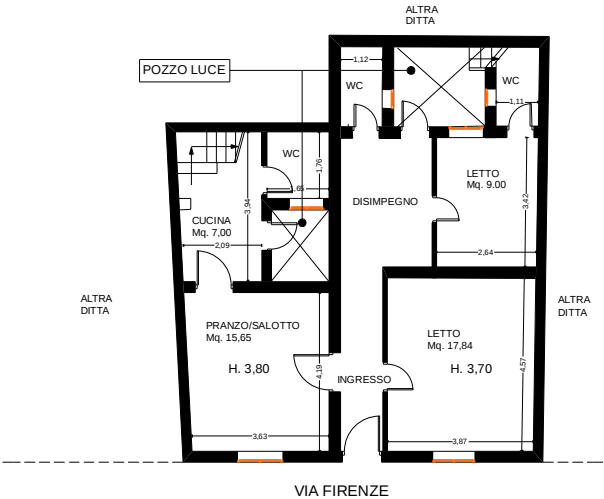
LOTTO 1



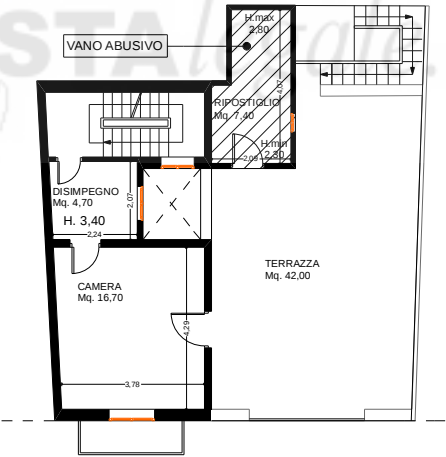
PIANTA IMMOBILE
scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



VISTE ESTERNE





VISTA DALL'ALTO DELLA TERRAZZA DEL PIANO PRIMO



TERRAZZA DEL PIANO SECONDO



VISTA DEL VANO ABUSIVO

VISTE INTERNE



CORRIDOIO/INGRESSO PIANO TERRA



SALOTTO/PRANZO



VANO CUCINA VISTO DALL'ALTO



WC



VANO SCALA



CAMERA PIANO PRIMO