

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 473/2014

OGGETTO: Esecuzione immobiliare

G.E.: Dott. G. O. Rapisarda



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Studio Tecnico
Arch. Vincenzo Stracquadaneo
Via Tolomeo n. 118 Comiso (RG)
C.F. STRVCN71S06C927J
P.I. 01130350885
E mail: v.stracquadaneo@virgilio.it
Pec.: vincenzo.stracquadaneo@archiworldpec.it

PREMESSA

Con udienza del 16.03.2017, il G.E. Dott. C. Maggioni del Tribunale di Ragusa nominava C.T.U. il sottoscritto Arch. Vincenzo Stracquadaneo che giurava in data 23.05.2017, ricevendo il mandato per:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

- g) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio;*
- j) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto(es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc;*
- k) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta*

- giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima di aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;*
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) Curi la redazione dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E) previsto dall'art. 6 D. L.gs. 192/2005.*

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, al sottoscritto è stato corrisposto un

acconto pari a € 520,00, versato tramite bonifico bancario il 26/09/2017. L'accesso ai luoghi è avvenuto senza esito, in data 16 Ottobre 2017, poiché l'esecutata aveva impegni improrogabili. In data 20 Ottobre 2017 si è effettuato l'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, mediante raccomandata, ai sensi di legge e redazione di verbale.



ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO**Di Proprietà dei Sig.ri** 


Piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, sull'immobile sito a Vittoria (Rg) in Via Giuseppe Salerno n. 30, composto da 6,5 vani catastali. Censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria (Rg) al Foglio 104, mappale 2439, sub. 17, z.c. 1, categoria A/3, classe 3, vani catastali 6,5, superficie catastale 123 mq, piano primo, int. 3, rendita catastale € 352,48 e piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, sull'immobile sito a Vittoria (Rg) in Via Giuseppe Salerno n. 28, censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria (Rg) al Foglio 104, mappale 2439, sub.8, z.c.1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 16,00 mq, piano seminterrato, rendita catastale € 35,53.

1. Piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/12 in comunione legale dei beni, sul lastrico solare sito a Vittoria (Rg) in Via Giuseppe Salerno n. 30, censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria (Rg) al Foglio 104, mappale 2439, sub. 21, z.c.1, categoria lastrico solare, piano terzo.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Di Proprietà dei Sig.ri:** 
**Cespite 1)**

a) Dati catastali:


Comune di Vittoria (Codice M088), Catasto Fabbricati, Foglio 104, mappale 2439, sub. 17, z.c. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 123 mq, piano primo, int. 3, rendita catastale € 352,48.

L'immobile confina: con Via Giuseppe Salerno, con terreno inedificato e con via A. Magnani.;

Comune di Vittoria (Codice M088), Catasto Fabbricati, Foglio 104, mappale 2439, sub. 8, , z.c. 1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, piano seminterrato, rendita catastale € 35,53.

b) Proprietari:



 iascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni per l'appartamento e il garage.

c) Titolo di proprietà:

L'immobile è pervenuto ai coniugi, sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in virtù dell'atto di compera del 25 Settembre 1995, a rogito notaio
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Ragusa in data 29 Settembre 1995 ai nn. 11001/8744, da potere di
[REDACTED]

d) Accertamento del bene

L'accertamento identificativo del bene è stato possibile grazie alla documentazione presente nel fascicolo e, materialmente con l'accesso ai luoghi;

e) Accatastamento fabbricato

I beni di cui al cespite 1 risultano regolarmente accatastati, così come ha potuto accertare all' Agenzia del Territorio di Ragusa, Ufficio Servizi Catastali, il sottoscritto;

f) iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili grava una ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 Settembre 1994 ai nn. 10479/1449, per un importo di lire 1.200.000.000 (sorte capitale di lire 400.000.000) a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, codice fiscale 03987280827, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili distinto al N.C.E.U. al foglio 104, mappale 2439, sub. 17 (A3) e sub. 8 (C6);

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 29 Settembre 1995 ai nn. 11002/1496, per un importo di £ 69.000.000 (sorte capitale di lire 23.000.000) a favore del Banco di Sicilia spa, con sede in Palermo, C.F. 03987280827, contro [REDACTED];
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20 Ottobre 2006 ai nn. 24698/6703, per un importo di di € 138.750,00 (sorte capitale di euro 92.500,00) a favore del Banco di Sicilia spa, con sede in Palermo, C.F. 03987280827, contro [REDACTED];
- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 18.12.2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12.03.2015 ai nn. 3167/2046, a favore: [REDACTED] on sede in Ragusa, codice fiscale: 00247670888. contro: [REDACTED]
[REDACTED]
gravante su tutti i cespiti.

g) Destinazione urbanistica

Il cespite di cui in oggetto, inserito nel Foglio n. 104, mappale 2439 sub.17 (A3) e sub 8 (C6), ricade in territorio di Vittoria (Rg) nella Zona Territoriale Omogenea Residenziale B3 del Piano Regolatore Generale approvato.

Per la zona "B3" le prescrizioni urbanistiche riportano:

La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza, riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona, nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 6,00;

l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.1996;

va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 16.01.1996 e successive modifiche e integrazioni; solo quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina

degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i ml 2,70, purchè questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16.01.1996 e successive modifiche e integrazioni;

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;

le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 1.000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a

queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n. 933 del 27/12/1986 al punto n. 320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima di intervento non inferiore a mq 1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 6,00;

la distanza fra gli edifici non sarà inferiore a ml 10,00;

i distacchi dai confini non saranno inferiori a ml 6,00;

per quanto riguarda le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte degli edifici va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.1996;

va prevista una superficie per parcheggi non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20,00 di volume edificato;

va inoltre prevista una superficie per parcheggio non inferiore a mq 2,5 per ogni posto letto;

le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Nell'ambito della zona B3 vanno rispettati i nuovi allineamenti dei fabbricati prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati, prospicienti sul fronte

stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati esistenti qualora demoliti e riedificati rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che non verranno riedificate per consentire ai nuovi allineamenti concorreranno comunque alla formazione del volume edificabile nel relativo lotto da edificare.

“Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1).

- altezza massima $H_m = 11 \text{ m.}$

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima ml. 11, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il recupero di

cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera zona B2.


Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge".


All'atto del sopralluogo e dopo aver visionato la documentazione all'ufficio tecnico di Comiso, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare, che sull'immobile, distinto al NCEU al Foglio 77, particella 1681, sub. 42, Categoria A/3, Classe 3, vani catastali 6,5, rendita catastale € 386,05 non esistono espropriazioni definitive e/o in corso ne vincoli pubblici.

h) Regolarità edilizia del fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Vittoria (Rg) in via Giuseppe Salerno n. 30 (appartamento) e 28 (garage). Esso risulta essere realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 573 del 15.10.1992 e successiva variante n. 366 del 21.09.1995. L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 15 Gennaio 1995 e delle dichiarazioni di conformità relative all'impianto termico, idrico ed elettrico.

i) Verifica del titolo di detenzione dell'immobile da parte di terzi.

L'immobile oggetto di valutazione, non risulta locato da parte di terzi così come ha potuto constatare personalmente il sottoscritto all'atto del sopralluogo. Esso attualmente risulta essere occupato dalla Sig.ra 



j) Descrizione del bene e relativi confini.

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato alla periferia di Vittoria (Rg), vicino al mercato ortofrutticolo, in via Giuseppe Salerno n. 30, all'interno di uno stabile con sei unità immobiliari e un corpo scala comune. Lo stabile è costituito da tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato destinato a garage. L'immobile insiste sull'unico corpo scala presente, realizzato con gradini in granito, (nel condominio non è presente l'ascensore) ed è ubicato al primo piano, il quarto appartamento salendo le scale, a sinistra, e presenta una planimetria stretta e lunga di forma regolare. L'immobile nella zona giorno è composto da: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, e bagno con antibagno e lavanderia. Nella zona notte sono presenti: ripostiglio, bagno principale, camera matrimoniale e due camere da letto singole. Il bagno principale, il ripostiglio e l'ingresso/soggiorno prospettano su una chiostrina interna di forma quasi quadrata, mentre tutti gli altri ambienti affacciano su pubbliche vie. Tutti gli ambienti dell'appartamento sono pavimentati con ceramica comune di colore chiaro e presentano le pareti tinteggiate di colore chiaro. Le porte, di discreta fattura, sono tamburate e di colore chiaro, ad eccezione delle due presenti nell'ingresso/soggiorno, che sono a vetri. Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato chiaro e presentano come oscurante esterno avvolgibili in PVC di colore chiaro. Il bagno principale presenta pezzi sanitari di buona fattura ed è dotato di vasca, mentre quello di servizio ha sanitari di capitolato. L'immobile è dotato di: impianto elettrico con tubi sottotraccia, impianto idrico con approvvigionamento mediante serbatoio di

raccolta e contatore a mulinello, impianto telefonico, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia indipendente. La caldaia fornisce anche acqua calda sanitaria. Sono presenti altresì due pompe di calore, ubicate rispettivamente nella camera da letto matrimoniale e nella cucina/pranzo. L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento presentano regolare dichiarazione di conformità depositata all'ufficio tecnico di Vittoria. E' presente il garage con box auto di superficie utile pari a 16 mq. Il garage oggetto di valutazione è ubicato alla periferia di Vittoria (Rg), vicino al mercato ortofrutticolo, all'interno di uno stabile con sei unità immobiliari e un corpo scala comune. Il garage è ubicato al piano seminterrato di detto immobile. Ad esso si accede, tramite una scivola, da via Giuseppe Salerno n. 28. Il garage ha forma regolare, presenta le pareti intonacate e ha una chiusura metallica di tipo basculante.

k) stima del bene

Vedi stima del cespite

l) modalità di vendita dei beni pignorati

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

A seguito del sopralluogo effettuato sul cespite il sottoscritto ha potuto verificare che, sia l'appartamento che il box auto sono entrambi autonomi

per quanto riguarda l'accesso. La vendita dell'appartamento e del box auto, malgrado siano entrambi autonomi, deve essere effettuata contestualmente in un unico lotto e non separatamente. Vendere separatamente il box auto comporterebbe, oltre a un ricavo modesto, la diminuzione di valore dell'appartamento. Pertanto l'immobile pignorato in oggetto deve essere venduto in un unico lotto.

m) documentazione fotografica

Vedi rilievo fotografico allegato.

n) accertamento beni indivisi

Il bene in oggetto, cespite n.1, è di proprietà del debitore [REDACTED] [REDACTED] ognuno nella ragione di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni. La recente sentenza della S.C. del 14/03/2013 intervenendo sulla vexata quaestio della disciplina cui soggiace il pignoramento dei beni in comunione legale tra i coniugi eseguito dal creditore particolare di uno di essi ha stabilito che: *“il pignoramento deve aggredire l'intero immobile, nei limiti nascenti dalla comunione dei beni, con lo scioglimento della comunione legale limitatamente ai beni staggiti all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione”*. Per questo motivo il pignoramento del cespite è sulla piena proprietà dell'immobile, ciascuno per la quota parte di $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni.

o) trasferimento del bene soggetto a IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento di IVA.

p) Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore;

q) Redazione A.P.E. (attestato di prestazione energetica). L' appartamento presenta una prestazione energetica globale di tipo "E" con una dispersione di 174,20 kWh/mq all'anno. Vedi Allegato.



STIMA DEL CESPITE

Appartamento

L'immobile di che trattasi è riportato in catasto fabbricati del Comune di Vittoria (Rg) al Foglio 104, mappale 2439 sub. 17. Trattasi di unità immobiliare ubicata in via Giuseppe Salerno n. 30, alla periferia di Vittoria (Rg) nei pressi del mercato ortofrutticolo. Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "B3" del Piano Regolatore Generale approvato.

Il sottoscritto effettua la valutazione dell'immobile, adottando due diversi metodi di stima:

1) il metodo comparativo, che raffronta il nostro immobile ad altri simili

oggetto di recenti contrattazioni di compravendita.

2) Il metodo per capitalizzazione del reddito.

Considerata la forma pressoché regolare dell'immobile, l'assenza dell'ascensore, il primo piano di elevazione, il grado di vetustà della struttura (ventiquattro anni circa) e degli impianti idrico, elettrico e termico, la sua ubicazione decentrata rispetto al centro abitato di Vittoria, l'urbanizzazione, le discrete finiture esterne e interne, la discreta qualità di pavimenti e porte, e tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, valuto la suddetta unità immobiliare col metodo di cui al punto 1 in ragione di **€ 850,00 al metro quadro** (superficie lorda pari a mq 124,00 circa) al netto del corpo scala e dei ballatoi.

Avremo quindi per l'immobile in oggetto:

Appartamento: € 850,00 x 124,00 mq = **€ 105.400,00**

Il valore del fabbricato risulta essere quindi di:

1) € 105.400,00

Le ipotesi della stima per capitalizzazione dei redditi sono:

- che il valore del bene, in un certo momento, sia uguale alla somma, riferita a quel momento, di tutti i redditi futuri ritraibili da quel bene;
- che siano prevedibili i redditi futuri;
- che si possa conoscere il saggio di sconto.

Supponendo noti i redditi futuri dati dall'affitto del fabbricato a **€ 400,00 mensili** posso ipotizzare in un anno un introito lordo pari a **€ 4.800,00**.

A questo, bisogna decurtare l'Imposta Municipale Unica, le eventuali spese di manutenzione ordinaria, il periodo sfitto causa l'alternarsi degli inquilini

ecc, nella misura del **25 %**.

Il reddito netto annuale sarà uguale a: **€ 4.800,00 x 25% = € 3.600,00.**

Ipotizzando un saggio di sconto del **3%** avremo:

Valore del bene: Reddito netto annuale / saggio di sconto.

2) € 3.600,00/ 3% = € 120.000,00

Mediando i valori 1 e 2 calcolati avremo:

(€ 105.400,00 + 120.000,00)/2 = € 112.700,00 e, in cifra tonda:

€ 113.000,00 (Euro centotredicimila/00)

Garage

L'immobile di che trattasi è riportato in catasto fabbricati del Comune di Vittoria (Rg) al Foglio 104, mappale 2439 sub. 8. Trattasi di unità immobiliare ubicata in via Giuseppe Salerno n. 28, alla periferia di Vittoria (Rg) nei pressi del mercato ortofrutticolo. Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "B3" del Piano Regolatore Generale approvato.

Il sottoscritto effettua la valutazione dell'immobile, adottando due diversi metodi di stima:

1) il metodo comparativo, che raffronta il nostro immobile ad altri simili oggetto di recenti contrattazioni di compravendita.

2) Il metodo per capitalizzazione del reddito.

Considerata la forma pressoché regolare dell'immobile, il piano seminterrato, la natura del garage che si presenta come box auto chiuso e non come semplice posto auto, il grado di vetustà della struttura, la sua

ubicazione decentrata rispetto al centro abitato di Vittoria, l'urbanizzazione, le discrete finiture interne, la discreta qualità della pavimentazione, e tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, valuto la suddetta unità immobiliare col metodo di cui al punto 1 in ragione di **€ 380,00 al metro quadro** (superficie lorda pari a mq 18,00 circa).

Avremo quindi per l'immobile in oggetto:

Garage: € 380,00 x 18,00 mq = **€ 6.840,00**

Il valore del garage risulta essere quindi di:

1) € 6.840,00

Le ipotesi della stima per capitalizzazione dei redditi sono:

- che il valore del bene, in un certo momento, sia uguale alla somma, riferita a quel momento, di tutti i redditi futuri ritraibili da quel bene;
- che siano prevedibili i redditi futuri;
- che si possa conoscere il saggio di sconto.

Supponendo noti i redditi futuri dati dall'affitto del garage a **€ 90,00 mensili** posso ipotizzare in un anno un introito lordo pari a **€ 1.080,00**.

A questo, bisogna decurtare l'Imposta Municipale Unica, le eventuali spese di manutenzione ordinaria, il periodo sfritto causa l'alternarsi degli inquilini ecc, nella misura del **25 %**.

Il reddito netto annuale sarà uguale a: **€ 1.080,00 x 25% = € 810,00**.

Ipotizzando un saggio di sconto del **3%** avremo:

Valore del bene: Reddito netto annuale / saggio di sconto.

2) € 810,00 / 3% = € 27.000,00

Mediando i valori 1 e 2 calcolati avremo:

(€ 6.840,00 + 27.000,00)/2 = € 16.920,00 e, in cifra tonda:

€ 17.000,00 (Euro diciassettemila/00)

Valore complessivo immobili cespite 1:

€ 113.000,00 + € 17.000,00 = € 130.000,00

(Euro centotrentamila/00)



Di Proprietà dei Sig.ri: [REDACTED]

Cespite 2)

a) Dati catastali:

Comune di Vittoria (Codice M088), Catasto Fabbricati, Foglio 104, mappale 2439, sub. 21, z.c. 1, categoria lastrico solare, piano terzo.

b) Proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per 1/12 di piena proprietà per quel che concerne il lastrico solare.

c) Titolo di proprietà:

L'immobile è pervenuto ai coniugi, sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in virtù dell'atto di compera del 25 Settembre 1995, a rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 29 Settembre 1995 ai nn. 11001/8744, da potere di [REDACTED]

d) Accertamento del bene

L'accertamento identificativo del bene è stato possibile grazie alla documentazione presente nel fascicolo e, materialmente con l'accesso ai luoghi;

e) Accatastamento fabbricato

I beni di cui al cespite 2 risultano regolarmente accatastati, così come ha potuto accertare all' Agenzia del Territorio di Ragusa, Ufficio Servizi Catastali, il sottoscritto;

f) iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili grava una ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14 maggio 1997 ai nn. 5508/573, per un importo di lire 160.000.000 (sorte capitale di lire 80.000.000) a favore del [REDACTED] con sede in Genova, codice fiscale 00348170101, contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante sul cespite 2;

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 8 Marzo 2007 ai nn. 6189/1536, per un importo di € 111.000,00 (sorte capitale di euro 74.000,00) a favore del [REDACTED] con sede in Palermo, C.F. 03987280827, contro [REDACTED]

- [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 18.12.2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12.03.2015 ai nn. 3167/2046, a favore: [REDACTED] on sede in Ragusa, codice fiscale: 00247670888 contro: [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutti i cespiti.

g) Destinazione urbanistica

Il cespite di cui in oggetto, inserito nel Foglio 104, mappale 2439, sub.21, z.c.1, categoria lastrico solare, piano terzo ricade in territorio di Vittoria (Rg) nella Zona Territoriale Omogenea Residenziale B3 del Piano Regolatore Generale approvato.

Per la zona "B3" le prescrizioni urbanistiche riportano:

La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza, riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona, nel rispetto di quanto previsto in materia della

normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 6,00;

l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.1996;

va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 16.01.1996 e successive modifiche e integrazioni; solo quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i ml 2,70, purchè questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16.01.1996 e successive modifiche e integrazioni;

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;

le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 1.000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n. 933 del 27/12/1986 al punto n. 320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima di intervento non inferiore a mq 1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 6,00;

la distanza fra gli edifici non sarà inferiore a ml 10,00;

i distacchi dai confini non saranno inferiori a ml 6,00;

per quanto riguarda le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte degli edifici va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.1996;

va prevista una superficie per parcheggi non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20,00 di volume edificato;

va inoltre prevista una superficie per parcheggio non inferiore a mq 2,5 per ogni posto letto;

le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Nell'ambito della zona B3 vanno rispettati i nuovi allineamenti dei fabbricati prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati, prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati esistenti qualora demoliti e riedificati rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che non verranno riedificate per consentire ai nuovi allineamenti concorreranno comunque alla formazione del volume edificabile nel relativo lotto da edificare.

“Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1).

- altezza massima $H_m = 11 \text{ m.}$

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima ml. 11, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera zona B2.


Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge".

All'atto del sopralluogo e dopo aver visionato la documentazione all'ufficio tecnico di Comiso, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare, che sull'immobile, distinto al NCEU al Foglio 104, mappale 2439, sub. 8, z.c. 1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, piano seminterrato, rendita catastale € 35,53 non esistono espropriazioni definitive e/o in corso ne vincoli pubblici.

h) Regolarità edilizia del fabbricato

Il lastrico solare oggetto di pignoramento è ubicato a Vittoria (Rg) in via Giuseppe Salerno n. 30 al piano terzo. Esso risulta essere realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 573 del 15.10.1992 e successiva variante n. 366 del 21.09.1995.

ii) Verifica del titolo di detenzione dell'immobile da parte di terzi.

L'immobile oggetto di valutazione, non risulta locato da parte di terzi così come ha potuto constatare personalmente il sottoscritto all'atto del sopralluogo. Esso attualmente risulta essere fruito dalla Sig.ra 



Astalegale.net

j) Descrizione del bene e relativi confini.

Il lastrico solare oggetto di valutazione è ubicato alla periferia di Vittoria (Rg), vicino al mercato ortofrutticolo, in via Giuseppe Salerno n. 30, all'interno di uno stabile con sei unità immobiliari e un corpo scala comune, al terzo piano. Ad esso si accede da via Giuseppe Salerno n. 30 tramite una scala.

k) stima del bene

Vedi stima del cespite

l) modalità di vendita dei beni pignorati

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

A seguito del sopralluogo effettuato sul cespite il sottoscritto ha potuto verificare che, il lastrico solare come pure il box auto e l'appartamento, sono tutti autonomi per quanto riguarda l'accesso. La vendita del lastrico solare, malgrado sia autonomo deve essere effettuata contestualmente in un unico lotto assieme ad appartamento e garage, e non separatamente. Vendere separatamente il lastrico solare, considerata la modesta entità, non avrebbe senso. Pertanto l'immobile pignorato in oggetto deve essere venduto in un unico lotto.

m) documentazione fotografica

Vedi rilievo fotografico allegato.

n) accertamento beni indivisi

Il bene in oggetto, cespite n.2, è di proprietà del debitore [REDACTED] [REDACTED] gnuno nella ragione di 1/12 in regime di comunione dei beni. La recente sentenza della S.C. del 14/03/2013 intervenendo sulla vexata quaestio della disciplina cui soggiace il pignoramento dei beni in comunione legale tra i coniugi eseguito dal creditore particolare di uno di essi ha stabilito che: *“il pignoramento deve aggredire l'intero immobile, nei limiti nascenti dalla comunione dei beni, con*

lo scioglimento della comunione legale limitatamente ai beni staggiti all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione". Per questo motivo il pignoramento del cespite è sulla piena proprietà dell'immobile, ciascuno per la quota parte di 1/12 in comunione legale dei beni.

o) trasferimento del bene soggetto a IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento di IVA.

p) Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore;

q) Redazione A.P.E. (attestato di prestazione energetica). Per il lastrico solare non è previsto A.P.E.

STIMA DEL CESPITE

L'immobile di che trattasi è riportato in catasto fabbricati del Comune di Vittoria (Rg) al Foglio 104, mappale 2439 sub. 21. Trattasi di lastrico solare ubicato al terzo piano di via Giuseppe Salerno n. 30, alla periferia di Vittoria (Rg) nei pressi del mercato ortofrutticolo. Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "B3" del Piano Regolatore Generale approvato.

Il sottoscritto effettua la valutazione dell'immobile adottando solamente il metodo di stima comparativo, che raffronta il nostro immobile ad altri simili oggetto di recenti contrattazioni di compravendita.

Considerata la forma pressoché regolare dell'immobile, il piano terzo, il grado di vetustà della struttura, la sua ubicazione decentrata rispetto al centro abitato di Vittoria, la discreta qualità della pavimentazione, e tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, valuto la suddetta unità immobiliare col metodo di cui al punto 1 in ragione di **€ 150,00 al metro quadro** (superficie lorda della terrazza pari a mq 228,00 circa).

Avremo quindi per l'immobile in oggetto:

Lastrico solare : € 150,00 x (228,00/6) mq = **€ 5.700,00**

Il valore del lastrico solare risulta essere quindi di:

€ 5.700,00 e, in cifra tonda:

€ 6.000,00

Valore complessivo immobile cespite 2:

€ 6.000,00 (Euro seimila/00)

Riepilogo valori cespiti

- **Cespite 1: € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00)**
- **Cespite 2: € 6.000,00 (Euro seimila/00)**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto

Allegati alla presente sono:

- Rilievo fotografico con planimetria dei coni ottici, rilievo planimetrico dello stato di fatto e planimetrie catastali dell'immobile.
- A.P.E.
- Verbali di accesso
- Parcella

Comiso lì

In Fede

Arch. Vincenzo Stracquadaneo

