

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

Rito :Esecuzione immobiliare post legge 80

Numero di Ruolo Generale: 383/2016 R.G.

Giudice Esecutore : Dott. Maggioni Claudio

Creditore Procedente :

Debitore :

Esperto estimatore : Arch. Giuseppe Leto

Custode giudiziario : Dott.ssa Loredana Cipolla

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA

---

Vittoria, li 01/09/2017

**Il C.T.U.**  
arch. Giuseppe Leto

## INDICE

- 1 Incarico
- 2 Accesso ai luoghi
- 3 Identificazione e descrizione dei beni beni pignorati
- 4 Stato di possesso e godimento
- 5 Titolarità
- 6 Continuità ventennali
- 7 Accertamento catastale degli immobili
- 8 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 9 Ubicazione del bene secondo lo strumento urbanistico vigente
- 10 Conformità urbanistica
- 11 Elementi utili per le operazioni di vendita
- 12 Controllo presso l'amministrazione condominiale
- 13 Valutazione
- 14 Vendita in lotti
- 15 Bene indiviso
- 16 Applicazione regime IVA
- 17 Correttezza dati su atto di pignoramento
- 18 Attestazione energetica
- 19 Riepilogo generale e conclusioni
- 20 Elenco allegati



## 1 INCARICO

---

All'udienza del 09/12/2016, il sottoscritto Arch. Giuseppe Leto, con studio in Via Principe Umberto 266, - Vittoria (RG), veniva nominato, dal G..E. Dott. C. Maggioni , esperto del procedimento 383/2016 R.G e trasmetteva telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico in data 27/12/2016 .

## 2 ACCESSO AI LUOGHI

---

A mezzo di raccomandata A/R del 18 gennaio 2017 lo scrivente comunicava agli esecutati, sig. ----- e -----, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per il giorno 26 gennaio 2017 alle ore 10,00 ;

Tramite P.E.C. il sottoscritto comunicava data e ora del suddetto sopralluogo al custode giudiziario, Dott.ssa Loredana Cipolla ed all'Avv. Paolo Gallo legale incaricato dalla -----  
-----.

Il giorno 18/01/2017, fissato per il sopralluogo, si è dato corso alle operazioni peritali alla presenza del sig. ----- sig.ra -----, presente anche la Dott.ssa Loredana Cipolla nella qualità di custode giudiziario ( **All. 1** ) .

## 3 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

---

### PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento riguardano un appartamento per civile abitazione ed un box auto di pertinenza esclusiva dello stesso, ubicati in Vittoria, via Firenze 1/c, in catasto fabbricati ( **All. 2** ) :

- **1) Appartamento per civile abitazione** , particella n.1044 , sub 18 – via Firenze sn. – p1- ctg A/3 cl.3,vani 6,5
- **2)Box auto**, particella n.1044, sub 77 – via Firenze sn. – pS1- ctg C/6, mq 25,00

## DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, l'immobile, intestato a -----  
 ----- **foglio 88, particella n.1044 , sub 18 – via  
 Firenze s.n. – p1- ctg A/3 cl.3,vani 6,5- rendita € 352,48 ( All. 3).**

Dalla verifica degli atti e dal sopralluogo effettuato è emerso che i dati catastali coincidono con la documentazione in atti ad esclusione del numero civico, probabilmente assegnato dopo l'accatastamento, che risulta essere “ 1/C ”.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo , interno 3, del corpo (A) **( All. 6 )** di un complesso condominiale, edificato in zona semiperiferica del comune di Vittoria, costituito da due corpi di fabbrica denominati (A) e (B), l'alloggio confina con il vano scala “A2” , con appartamento interno 4 della scala “A1” ,con cortile interno condominiale e area scoperta su lato Nord .

All'appartamento si accede, dopo aver varcato il cancello condominiale **( All. 8 foto n. 1 )**, dal cortile comune ai corpi di fabbrica “A” **( All. 8 foto n. 3 )** ed in particolare dall'ultimo portoncino d'ingresso del blocco di fabbrica posto sulla destra ,è ubicato al piano primo ed è servito da ascensore .

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo l'unità immobiliare risulta avere una superficie utile residenziale di mq 98.80 così composta **( All. 7 ) - ( All. 8 foto n.4-5-6-7-8-9 )** :

un ingresso soggiorno di mq 23.52, cucina-pranzo mq 18.84, ripostiglio-lavanderia mq 3.10, disimpegno mq 5.57, camera da letto matrimoniale mq 16.71, camera da letto

singola (1) mq 9.24, camera da letto singola (2) mq 12.45, bagno mq 7.37, ripostiglio mq 2.00.

Le superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio hanno una superficie utile complessiva di mq 16.60 così composta:

una veranda coperta con accesso dalla cucina -pranzo di mq 4.20, un balconcino di mq 2.60 con accesso dalla camera da letto singola (1), un balconcino di mq 2.10 con accesso dalla camera da letto singola (2), un balcone di mq 7.70 con accesso dal soggiorno.

Tutti i vani hanno aerazione e illuminazione naturale.

### **Finiture e impianti:**

Infissi esterni in alluminio preverniciato dotati di vetro camera, sistema di oscuramento con persiane in alluminio;

Infissi interni in pannelli tamburati finitura legno;

Pavimentazione in gres porcellanato in tutti i vani con esclusione del bagno in cui troviamo pavimentazione e rivestimenti di in ceramica monocottura;

Pareti e soffitti con finitura a gesso e tinteggiati con idropittura;

Impianto elettrico, telefonico, idrico, riscaldamento e fognari sottotraccia;

In dotazione all'appartamento una caldaia murale, alimentata a metano dalla rete comunale, fornisce acqua calda sanitaria e alimenta l'impianto termico costituito da radiatori in alluminio;

Nel soggiorno-ingresso è installato un climatizzatore a pompa di calore;

### **Struttura portante:**



Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura portante in c.a. ordinario e solai in latero cemento;

Nel complesso l'appartamento è in ottimo stato di conservazione e manutenzione, come anche, da una verifica visiva esterna il complesso condominiale e le parti comuni .

#### DESCRIZIONE DEL BOX AUTO DI PERTINENZA ESCLUSIVA ALL'ALLOGGIO

---

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, l'immobile, intestato a -----  
----- riportato al **foglio 88, particella n.1044 , sub 77 –  
via Firenze s.n. – p.S1- ctg C/6 cl.2, mq 25- rendita € 55,52. ( All. 4)**

Al box di pertinenza **( All. 8 foto n. 10-11-12 )** ubicato al piano seminterrato del corpo (A), si accede da una rampa condominiale **( All. 8 foto n.2)**, collocata alla destra dell'accesso pedonale al blocco "A" degli appartamenti, che conduce ad uno spazio di manovra comune ;

Il box confina ad est con vano scala condominiale "A2", a nord e ad ovest con box di altra proprietà e a sud con spazio di manovra comune **( All. 7 )**;

Il box è chiuso ad un infisso basculante in lamiera zincata, pavimentazione in cemento levigato, pareti con finitura in tonachino , impianto elettrico a vista con tubo rigido ignifugo.

#### 4 STATO DI POSSESSO/GODIMENTO

---

Gli immobili risultano occupati e utilizzati dai legittimi proprietari, coniugi -----  
-----  
----- ,risultante anche dal certificato dello stato di famiglia-residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Vittoria e allegato alla presente relazione **( All. 9).**

## 5 TITOLARITA'

---

---

I suddetti immobili, oggetto dell'esecuzione, sono intestati agli esecutati, -----  
-----, che hanno acquistato con il seguente atto:

compravendita in ----- rep.n.36739/11641 del 21/12/2006 a favore di --  
-----, coniugi per la quota di ½  
ciascuno della proprietà in regime di comunione legale contro -----  
-----, trascritto il 17/01/2007 con  
nn.1719/1172

## 6 CONTINUITA' VENTENNALI

---

---

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle  
trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## 7 ACCERTAMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

---

---

Dalle verifiche non si sono riscontrate difformità in ordine alle planimetrie catastali

## 8 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

---

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, sono risultate le  
seguenti formalità pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE del 19/07/2004 - Registro Particolare 5577 Registro Generale 15844

Pubblico ufficiale ----- Repertorio 26352/7960 del 13/07/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2032 del 23/10/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 956 del 28/03/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 957 del 28/03/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

-ISCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 4282 Registro Generale 18397

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio  
29002/2009 del 09/09/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI  
DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

-TRASCRIZIONE del 13/11/2015 - Registro Particolare 9572 Registro Generale 15310

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4023/2015 del  
20/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-TRASCRIZIONE del 12/10/2016 - Registro Particolare 9515 Registro Generale 14063

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3641/2016 del  
26/09/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 9 UBICAZIONE DEL BENE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

---

Nel P.R.G. vigente, i suddetti immobili oggetto di relazione, ricadono in Zona territoriale omogenea "B4 - Zone residenziali parzialmente edificate", di cui all'art. 22 Z.T.O. delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PRG vigente.

Detta Zona B4, "..... comprende le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate. Essa è destinata alla residenza e alle attività 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 non conformi alle caratteristiche residenziali della zona .... Densità fondiaria massima pari a mc/mq 5,00. Altezza massima pari a ml. 11 e non più di tre piani fuori terra” ( **AII. 5**)

## 10 CONFORMITÀ URBANISTICA

---

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso condominiale nel quale si trovano l'appartamento ed il box di pertinenza esclusiva oggetto della presente relazione è stato realizzato dalla società “-----” con Concessione edilizia n. 635 del 02/12/2005 ( in variante alla Concessione edilizia n. 240 del 15/05/2003) e rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria.

Per l'intero stabile (corpo A) realizzato con la suddetta concessione edilizia e ultimato in data 05/12/2005 (**AII.11**), è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 07/04/2009 (**AII.12**).

## 11 ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

---

Trattandosi di appartamento singolo con la pertinenza esclusiva del box auto, la vendita non può essere effettuata separatamente, in quanto il parcheggio (box auto) è a servizio dell'abitazione .

## 12 CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

---

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, Rag. -----  
---, l'ammontare della spese medie mensili condominiali e la situazione debitoria degli  
esecutati per l'anno 2016 e 2017 che risultano essere ( **AII. 10** ) :

- a) Spesa media annua condominiale € 577,36, spesa media mensile di €48,00 .
- b) Anno 2016, situazione debitoria -----, nessun debito residuo.
- c) Anno 2017, periodo Gennaio – Luglio, situazione debitoria -----, risulta un  
debito di € 312,00.

## 13 VALUTAZIONE

---

### METODO DI STIMA

---

La stima degli immobili pignorati sarà formulata attraverso il procedimento sintetico, metodo trattato nella dottrina estimativa, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il criterio di stima adottato, terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il giudizio di stima. Tali parametri dipendono dallo standard di manutenzione del complesso edilizio, dai servizi presenti nello stesso, dallo standard qualitativo del bene e dalla zona in cui è ubicato.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico, come la superficie commerciale, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. La stima degli immobili sarà valutata considerando le diverse superfici residenziali e non residenziali, applicando per ciascuna un parametro percentuale di riduzione.

La stima dell'appartamento sarà computata su una superficie lorda quale somma della superficie utile residenziale di mq. 98,80 e superficie non residenziale di mq. 16,67.

Nella zona in esame, nuovi edifici realizzati in conformità agli strumenti urbanistici, a norma di legge e simili a quelli esaminati nella presente relazione hanno un valore di mercato di circa **€ 1.500,00/mq.**

Considerando l'epoca di costruzione e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri di simili caratteristiche, a mio giudizio, il costo al metro quadrato della superficie utile residenziale può definirsi in **€ 1200,00 /mq.**

Per la superficie utile non residenziale applicheremo una riduzione del 50, **€ 600.00/ mq.**

Stesso criterio di stima applicheremo alla valutazione del box di esclusiva pertinenza, considerando un valore di **€ 700,00/ mq**

#### VALORE DELL'APPARTAMENTO

---

Il valore dell'immobile, tenuto conto della quotazione al metro quadrato e della superficie commerciale, è di:

**Superficie utile** = mq 98,80 x € 1200,00 / mq = € 118.560,00

**Superficie non residenziale** = mq 16,60 x € 600,00 / mq = € 9.960,00

**Valore complessivo dell'appartamento ----- € 128.520,00**

#### VALORE DEL BOX AUTO DI PERTINENZA ESCLUSIVA

---

Il valore dell'immobile, tenuto conto della quotazione al metro quadrato e della superficie commerciale, è di:

**Superficie utile** = mq .25,00 x € 700,00 / mq = € 17.500,00

**Valore complessivo del box auto ----- € 17.500,00**

#### 14 VENDITA IN LOTTI

---

---

Trattandosi di appartamento singolo con la pertinenza esclusiva del box auto, la vendita non può essere effettuata separatamente, in quanto il parcheggio (box auto) è a servizio dell'abitazione.

#### 15 BENE INDIVISO

---

---

Gli immobili appartengono con quote indivise pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai due proprietari coniugi, -  
----- .

#### 16 APPLICAZIONE REGIME IVA

---

---

Il bene non è di proprietà di una società o di soggetto con partita IVA e quindi la vendita si potrà effettuare senza l'applicazione di onere

#### 17 CORRETTEZZA DATI SU ATTO DI PIGNORAMENTO

---

---

Dal confronto con l'atto di pignoramento si riscontra corrispondenza rispetto alla realtà dei luoghi.

#### 18 ATTESTAZIONE ENERGETICA

---

---

L'edificio è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, tal fine lo scrivente ha provveduto alla redazione del Certificato APE, a firma dell'Ing. Roberto Sisino ( **All. 13** ). .

#### 19 RIEPILOGO GENERALE E CONCLUSIONI

---

---

Sulla base delle considerazioni descritte sulla natura degli immobili oggetto di esecuzione e tenendo conto dell'ubicazione del complesso condominiale, dello stato di conservazione e della regolarità urbanistica e catastale, si precisa, che il valore ottenuto fa riferimento allo stato di fatto ed al periodo attuale in cui è stata formulata la stima e che questa potrebbe, negli anni a seguire, subire le oscillazioni dovute al mercato immobiliare.

Pertanto riassumendo i dati esposti nella relazione:

**1) Appartamento per civile abitazione**, particella n.1044, sub 18 – via Firenze sn. – p1-ctg A/3 cl.3, vani 6,5 - valore stimato, **€ 128.520,00**

**2)Box auto**, particella n.1044, sub 77 – via Firenze sn. – pS1- ctg C/6, mq 25,00- valore stimato, **€ 17.500,00**

Valore beni € 128.520,00 + € 17.500,00 = € 146.020,00

Abbattimento forfettario – 15% - € 21.903,00

Oneri condominiali a debito - € 312,00

-----  
**VALORE COMPLESSIVO € 123.805,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C. deposita la relazione di stima presso questo Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

## 20 ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo

Allegato n. 2: Visure catastali

Allegato n. 3: Planimetria catastale appartamento

Allegato n. 4: Planimetria catastale box auto di pertinenza esclusiva all'appartamento

Allegato n. 5: Stralcio P.R.G.

Allegato n. 6: Stralcio veduta aerea con indicazione ubicazione appartamento

Allegato n. 7: Rilievi planimetrici – appartamento e box auto

Allegato n° 8: Documentazione fotografica

Allegato n° 9: Certificato Stato di Famiglia – residenza

Allegato n° 1: Spese condominiali insolute

Allegato n°11: Comunicazione fine lavori

Allegato n°12: Certificato di abitabilità dell'appartamento e del box auto

Allegato n°13: Attestazione prestazione energetica A.P.E.

Vittoria , li 01/09/2017

L'Esperto estimatore

Arch. Giuseppe Leto

