

TRIBUNALE DI MODICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare: R.G. N.161/2009

Causa promossa



Contro: *"debitori esegutati"*

Giudice dell'Esecuzione: Dott. CHIAVEGATTI

Oggetto dell'incarico: Stima dei beni oggetto di pignoramento

Fascicolo: PERIZIA LOTTO 2

**Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Ispica nella via
Silvio Pellico n. 3, riportato al N.C.E.U. di Ispica al foglio 17 p.lla
1229 sub. 3, cat. A/3**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. REDAZIONE PERIZIA

a. Indicazione ed individuazione dei beni

L' Immobile sito in Ispica nella via Silvio Pellico n. 3 al piano primo, riportato al N.C.E.U. di Ispica al foglio 17 p.lla 1229 sub. 3, cat. A3, è un' appartamento al primo piano dell'edificio per civile abitazione sito in via Silvio Pellico angolo via Ariosto.

Lo stato dei luoghi risulta catastalmente conforme alla planimetria catastale (**Allegato 2.3 - Accertamenti Catastali**)

b. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento facente parte del fabbricato composto da quattro piani fuori terra (un locale catastalmente destinato a garage a piano terra, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo con comodità di un locale sgombero al terzo piano e terrazza a livello) con accesso dal numero civico 3, è ubicato in apprezzata zona residenziale di Ispica, ben servita e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala (mq. 10.00) che si diparte dall'androne al piano terra, risulta composto da ingresso-disimpegno (mq. 8.50), soggiorno (mq. 21.50), cucina (mq. 12.00), ripostiglio (mq. 3.00), due camere da letto (rispettivamente di mq. 17.50 e 10,50) ed il bagno (mq. 6.00), ha una superficie netta di mq. 79.00 mq. e lorda di mq. 100,00 circa (**Allegato 2.1 - Planimetria catastale**).

Inoltre, fanno parte dell'appartamento due balconi a livello, uno che si affaccia sulla via Silvio Pellico (mq. 8.50 circa) e uno sulla via Ariosto (mq. 9.00 circa).

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, rifinito con materiali di prima scelta anche se di vecchia fattura. Le pareti sono intonacate con l'ultima mano a stucco di gesso, la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica, portoncino d'ingresso e porte interne in legno, infissi esterni in legno (vetrata e persiana).

L'appartamento è munito di impianto elettrico sottotraccia completo di interruttori, placche e salvavita; l'impianto di riscaldamento è privo di corpi radianti e caldaia. (la zona è munita di gas metano).

Il bagno, ben rifinito con pavimentazione e rivestimento in ceramica, risulta completo di vaso, bidet, lavabo e vasca.

A tutti gli ambienti, aventi una altezza utile di 2.90 ml, è garantita l'aerazione direttamente dalle aperture esterne di buone dimensioni.

Pertanto, l'appartamento, dotato di servizi e impianti completi e perfettamente funzionanti, presenta un livello di finiture accettabile (**Allegato 2.2 - Foto**).

c. Stato di possesso dell'immobile

La proprietà del Lotto 2 risulta la seguente: per i 4/6 indivisi di proprietà del "Debitore Esecutato 1", per 1/6 indivisi di proprietà del "Debitore Esecutato 2", e per 1/6 indivisi di proprietà del "Debitore Esecutato n. 3",.

L'immobile è pervenuto ai signori "debitori Esecutati" quanto a un mezzo indiviso per la successione legittima di "Ditta 1" (den. n. 788 vol. 253 Uff. Reg. Modica), trascritta il 14/02/2005 ai numeri 3459/1653.

Pertanto la quota soggetta all'esecuzione è pari 1/1 del bene.

Il bene è attualmente occupato dai "debitori esegutati";

d. Vincoli ed oneri gravanti

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri gravanti sul bene così si descrive:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non ci sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Non ci sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dei beni al coniuge;
- Non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso.

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

▪ Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di pari grado derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Ragusa in data 11/12/2007 repertorio num. 1694 iscritta il 17/11/2008 ai numeri 23273/5515 per un montante di € 46.763,82 e sorte capitale di € 59.000,00 a favore di "Ditta 2" e contro i "Debitori Esecutati";
- Ipoteca giudiziale di pari grado derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Ragusa in data 11/12/2007 repertorio num. 1694/1 iscritta il 17/11/2008 ai numeri 23273/5516 per un montante di € 21.377,88 e sorte capitale di € 31.000,00 a favore di "Ditta 3", contro i "Debitori Esecutati";
- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Ragusa in data 6/11/2008 repertorio num. 1541 iscritta il 23/07/2009 ai numeri 15867/4149, per un montante di € 29.148,92, interessi € 3.259,48, spese € 7.591,60 e sorte capitale di € 40.000,00 a favore di "Ditta 4", contro i "Debitori Esecutati"

▪ **Trascrizioni:**

- Verbale pignoramento immobili notificato il 24/10/2009 dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Modica e trascritto il 23/11/2009 ai numeri 22990/14092 a favore di "Ditta 4", contro i "Debitori Esecutati".

iii. altre informazioni per l'acquirente:

- Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione;
- Non risultano spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Nel ventennio precedente il lotto è stato sempre di proprietà dei "*debitori esegutati*";

e. Regolarità urbanistica

Il fabbricato in via Silvio Pellico angolo via Ariosto è stato realizzato dai coniugi "Ditta 1", e "Debitore Esecutato 2" giusto "Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili" rilasciato dal Comune di Ispica in data 23/05/1973.

Il progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Ispica in data 5/02/1973 prevedeva un piano seminterrato adibito a garage ed un primo piano adibito a piano primo.

Successivamente, in data 19/01/1985, ai coniugi sopra citati è stata rilasciata dal Comune di Ispica la "Concessione Edilizia in Sanatoria" Prat. n. 13/81, per aver realizzato un secondo piano, un locale sgombero al terzo piano e delle modifiche interne al piano terra.

L'appartamento al piano primo risulta conforme al progetto approvato.

Ad oggi non è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità (Allegato 2.4 - Accertamenti Urbanistici).

f. Descrizione analitica

▪ **Descrizione analitica dell'abitazione:**

- destinazione d'uso: civile abitazione;
- altezza utile interna: ml. 2.90;
- ambienti interni: ingresso-corridoio, soggiorno, camera da letto singola, camera da letto doppia, bagno, cucina, ripostiglio;
- esposizione su due lati;
- buono stato di manutenzione;
- struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento, e copertura piana;
- Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco completo di tonachina.
- Gli infissi esterni sono costituite da vetrate e persiane in legno, le porte interne in legno, le tramezzature interne in mattoni forati intonacate e rifinite con stucco di gesso.

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- impianti idrico, fognario ed elettrico perfettamente funzionanti;
- Superfici utili e commerciali:

Ambiente interni	Sup. Ut.	coeff.	Sup. Comm.
Ingresso-corridoio	mq. 8,50	1,2	mq. 10,20
Cucina	mq. 12,00	1,2	mq. 14,40
Soggiorno	mq. 21,50	1,2	mq. 25,80
Camera da letto singola	mq. 10,50	1,2	mq. 12,60
Camera da letto doppia	mq. 17,50	1,2	mq. 21,00
ripostiglio	mq. 3,00	1,2	mq. 3,60
bagno	mq. 6,00	1,2	mq. 7,20
	mq. 79,00		mq. 94,80

Pertinenze	Sup. Ut.	coeff.	Sup. Comm.
Vano scala a livcello	mq. 10,00	1	mq. 10,00
balconi a livello	mq. 17,50	1	mq. 17,50
	mq. 27,50		mq. 27,50

g. Eventuali dotazioni condominiali o pertinenze

Esiste come spazio condominiale (beni comune non censibile) l'androne vano scala.

h. Valore dell'immobile

In relazione alla stima dell' immobile, appare opportuno chiarire preliminarmente il criterio che è stato adottato nella sua valutazione. Atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il prezzo al quale lo stesso potrà essere alienato in una futura vendita, il sottoscritto ha adottato il metodo della "stima sintetica per confronto". Si ritiene appropriato ricorrere a tale metodo di stima perché nella zona in cui sorge l' immobile sono ubicate parecchie unità immobiliari simili a quelle oggetto della presente, le quali sono state oggetto di contrattazioni e vendita in epoche recenti e di cui sono noti i valori unitari di riferimento.

Sulla base delle indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d'immobili ad uso residenziale, il sottoscritto, ritiene di assumere i seguenti valori unitari per la determinazione del valore commerciale ovvero pari a **1.600,00 €/mq**

Nel calcolo della stima si è quindi proceduto a determinare:

- la superficie commerciale
- il coefficiente correttivo per caratteristiche estrinseche ed intrinseche
- il deprezzamento per la vetustà.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La misura della consistenza dell'immobile per la determinazione della superficie commerciale è stata effettuata sulla base dei coefficienti di differenziazione fornite dalla Norma UNI 10750.

Nello specifico la norma UNI 10750, approvata nel 1998, stabilisce che "per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale si deve considerare, la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini".

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte (balconi e terrazze scoperti) viene utilizzato un coefficiente di differenziazione pari al 25%.

Per il computo delle superfici coperte (patii e porticati) viene utilizzato un coefficiente di differenziazione pari al 35%.

Per il computo dei giardini viene utilizzato un coefficiente di differenziazione pari al 10%.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

Sulla base della fonte di riferimento (DEI s.r.l. Tipografia del Genio Civile) si elencano di seguito i parametri utilizzati per la determinazione del coefficiente correttivo:

- tipologia	non intensiva	1,00
- tipologia	intensiva	0,95
- stato conservativo	pessimo	0,80
- stato conservativo	cattivo	0,85
- stato conservativo	discreto	0,90
- stato conservativo	buono	0,95
- stato conservativo	ottimo	1,00
- piano dell'abitazione	primo	1,00
- piano dell'abitazione	terra	0,95
- esposizione	assolata	1,00
- esposizione	scarsamente assolata	0,95
- esposizione	non assolata	0,90
- prospetti del fabbricato	su 4 lati	1,00
- prospetti del fabbricato	su 3 lati	0,95

- prospetti del fabbricato su 2 lati 0,90
- prospetti del fabbricato su 1 lati 0,85
- prevalenza della veduta libera 1,00
- prevalenza della veduta ostacolata 0,90



DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER LA VETUSTÀ

In base all'epoca di costruzione ed al suo stato di manutenzione si è tenuto conto di un deprezzamento dovuto alla vetustà, ovvero si è determinato il valore dell'immobile diminuito del costo necessario per rendere il fabbricato da stimare tecnicamente ed economicamente analogo ad un fabbricato di nuova edificazione.

Il deprezzamento è stato determinato facendo riferimento ai criteri stabiliti dalla normativa sull'equo canone (L. 392/1978) in base alla quale il deprezzamento è pari a:

- 0% per fabbricati da 1-6 anni
- 1% per fabbricati da 7 a 21 anni
- 0,5% per fabbricati da 22 a 50 anni

Per l'appartamento, che avrà un'età almeno di 30 anni circa, il deprezzamento è stato valutato come segue:

- deprezzamento fino a sei anni: 0%.
- deprezzamento successivo: (da 7 a 21) x 1% = 14 %
- deprezzamento successivo: (da 22 a 30) x 0.5% = 4%
- Totale deprezzamento: 18 %**



Valore dell'immobile

Si riporta di seguito la scheda che tiene conto di quanto sopra descritto:

Prezzo unitario	1500,00	€/mq			
Destinazione	Sup. lorda	Fonte	coeff. diff.	Definizione	sup. comm.
abitazione	94.80	UNI 10750	100%	Calcolo Superficie	mq 94.80
Vano scala a livello	10.00	UNI 10750	25%	Calcolo Superficie	mq 2,50
Balconi a livello	17.50	UNI 10751	25%	Calcolo Superficie	mq 4.37
Totale parziale = Tot. sup. comm. x prezzo unitario =					mq 101.67 € 162.672,00

(a)



Coefficienti correttivi caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Caratteristica	Fonte	coeff. diff.
Tipologia non intensiva	DEI STIMA	1.00
Stato conservativo buono	DEI STIMA	0,95
Piano primo	DEI STIMA	1.00
Assolata	DEI STIMA	1,00
Prospetti su 2 lati	DEI STIMA	0.90
Vista libera	DEI STIMA	1.00
Totale coefficiente correttivo		0,86

(b)

TOTALE PARZIALE = (a) x (b) = € 139.897,92 (c)

Deprezzamento per vetustà

Legge 392/1978	Vetustà	18%
Totale % deprezzamento		18%

(d)

TOTALE = (c) x (100% - d) = € 114716,29 (e)

in c.t. il valore è pari a € 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00)

Il valore di stima è da ritenersi equo e rispondente al più probabile valore di mercato.

In sintesi:

Stima Lotto 2	
Appartamento al P. 1° sito in via Silvio Pellico n. 3 - Ispica	€ 115.000,00
Totale Lotto 2	€ 115.000,00

i. quota in esecuzione

Il lotto 2 è di esclusiva proprietà degli esecutati, pertanto la quota in esecuzione è:

Stima Lotto 2		Quota parte in esecuzione
Appartamento al P. 1° via S. Pellico, 3 - Ispica	€ 115.000,00	€ 115.000,00
Totale Lotto 2	€ 115.000,00	€ 115.000,00

Il sottoscritto tanto doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e deposita la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Il Consulente Tecnico

Ing. Antonio Garaffa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it