

Ill.mo sig. Giudice Di Cataldo dott. Carlo

1) Premessa

In data 09/06/2020 Ella nominava me sottoscritto dott. ing. Nobile Giovanni Luca iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.82/2020 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da

Lo stesso giorno il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

In data 12/04/2020 ed in data 11/09/2021, tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ho reperito la planimetria catastale, la visura catastale e l'estratto di mappa relativi all'immobile pignorato e la visura ipotecaria dell'immobile pignorato.

Sono stati eseguiti diversi tentativi di accesso all'immobile da parte del custode giudiziario nominato dott. Giuseppe Buscema senza alcun successo,





indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

L'immobile in esame si trova a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via Pescara n.45 quindi in una zona balneare ben servita sia da strade che da servizi; la zona di P.R.G. su cui sorge l'immobile è la zona omogenea BS2 - residenziale parzialmente edificata esterna al nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Gli immobili soggetti a pignoramento sono i seguenti:

- appartamento censito in catasto al foglio di mappa n.166 di Vittoria p.lla 1766 sub. 4 cat.A/3 classe 4, consistenza 4 vani catastali, rendita catastale 193,15 €, interamente di proprietà del sig.
- posto auto, ossia quota indivisa pari a 120/960 del locale autorimessa al piano sotto-strada censito in catasto al foglio di mappa n.166 di Vittoria p.lla 1766 sub. 1 cat.C/6 classe 2, consistenza 139 mq (complessivamente), rendita catastale 172,29 €;

I beni pignorati sono, quindi, un appartamento sito al piano terra e la quota indivisa del locale sottostrada adibito ad autorimessa condominiale.

L'edificio su cui insistono i suddetti beni è costituito dal piano terra, un primo, un secondo e un terzo piano con due appartamenti per ogni piano; infine è presente la copertura a tetto con falde inclinate.

L'immobile confina a Nord e ad EST con terreni di proprietà dei sig.ri Areddia, a Sud con pubblica via, ossia via Pescara da cui l'immobile ha l'accesso sia pedonale che carrabile ed, infine, ad OVEST con immobile di proprietà Licata - Spinello.

Esaminando le planimetrie catastali dell'immobile, sia dell'appartamento che del locale sottostrada, ho potuto rilevare che sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione del fatto che manca la porta di separazione del disimpegno dalla cucina-soggiorno che crea un filtro con il servizio igienico-sanitario.

**b) Sommaria descrizione dei beni: 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.**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento al piano terra ed ha, di esclusiva pertinenza, una veranda sul prospetto principale dell'immobile prospiciente la strada.

È un immobile costruito negli anni '90, quindi con struttura antisismica in cemento armato ordinario; la struttura portante verticale è costituita da travi e pilastri in cemento armato ordinario, mentre i solai sono in latero-cemento; i tamponamenti sono realizzati con doppia fodera di laterizi forati da 8 cm con interposta camera d'aria; la muratura di tamponamento ha quindi spessore complessivo di circa 25 cm, compreso gli intonaci interno ed esterno.

L'edificio all'esterno è rifinito con intonaco plastico tipo "Taormina", mentre all'interno è rifinito con pittura lavabile; l'appartamento si trova in



buono stato d'uso e di manutenzione ad eccezione del piano sotto-strada in cui ci sono evidenti tracce di umidità di risalita.

Si accede all'appartamento direttamente dalla strada attraversando un camminamento condominiale; all'interno, sono presenti i seguenti ambienti: soggiorno-cucina, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno.

Si accede all'appartamento in oggetto, come detto, direttamente dalla via pubblica e non sono presenti barriere architettoniche; infatti, è presente una rampa inclinata; si ritiene, quindi, che l'appartamento sia facilmente accessibile a persone con limitata mobilità; il servizio igienico-sanitario, però, presenta un gradino difficilmente superabile da persone con ridotta mobilità; occorrerebbe, quindi modificare il bagno per renderlo fruibile anche alle persone con ridotta mobilità.

Oltre all'appartamento è stata anche pignorata la quota di proprietà indivisa dell'autorimessa condominiale sita al piano sottostrada; l'autorimessa ha un'altezza interna di 2,40 m e non presenta tramezzature o strisce sul pavimento che possano identificare il posto auto appartenente all'esecutato.

Sono presenti, altresì, due piccoli locali posti sotto la rampa inclinata di accesso, uno dedicato alle pompe ed autoclave per l'impianto idrico-sanitario del condominio e l'altro è utilizzato dai condomini come ripostiglio.

Per il fatto che si trovano sotto la rampa di accesso, i due locali hanno altezza variabile che va da un massimo di 3,00 m ad un minimo di 1,40 m.

**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**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 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.

L'immobile risulta essere occupato

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

urbanistico e cessioni di cubatura, eventuali 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).

L'immobile non è gravato da formalità che resteranno a carico del futuro possibile acquirente.

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.;**

Dall'ispezione ipotecaria richiesta presso l'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 13/04/1996 - Registro Particolare 3853 Registro Generale 4703 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 24556 del 02/04/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 13/04/1996 - Registro Particolare 481 Registro Generale 4704 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 24557 del 02/04/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

3. TRASCRIZIONE del 30/08/2002 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 13079 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 693/215 del 21/07/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 6845 Registro Generale 16597 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio



4412/2005 del 20/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI  
DENSI DELL'ART 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1098 del 30/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 2494 Registro

Generale 9822Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 78574/2006 del  
13/04/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI  
DELL'ART. 77 DEL 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1171 del 03/06/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE del 04/07/2013 - Registro Particolare 6541 Registro

Generale 9524Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio  
46043/12477 del 12/06/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

7. TRASCRIZIONE del 16/09/2013 - Registro Particolare 8637 Registro  
Generale 12445 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio  
499/9990 del 07/07/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

8. TRASCRIZIONE del 10/01/2020 - Registro Particolare 228 Registro  
Generale 373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio  
5129/2018 del 20/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA  
DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

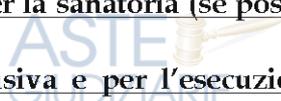
1. Annotazione n. 1000 del 15/04/2020 (SENTENZA CONDANNA  
ESECUTIVA).

**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).



Si è proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria ed a prelevare la documentazione necessaria ad un completo accertamento di conformità dell'esistente rispetto ai progetti approvati.



Dall'esame della documentazione, ho potuto rilevare che l'intero edificio è stato edificato giusta concessione edilizia n.289 del 30/08/1994 e successiva variante n.573 del 28/05/1995; in seguito al completamento dei lavori è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità il 08/05/1996.



Dal rilievo effettuato presso l'immobile oggetto della presente procedura, rispetto a quanto approvato dal Comune di Vittoria, il sottoscritto ha potuto rilevare l'assenza della porta che separa il disimpegno dalla cucina-soggiorno; tale porta si rende necessaria al fine di garantire la salubrità degli ambienti in cui si soggiorna; infatti, crea una zona filtro fra il servizio igienico e la cucina-soggiorno.

Il sottoscritto ha rilevato anche delle difformità dimensionali dei vari

ambienti sia nel totale della superficie coperta dall'appartamento che del volume edificato, sempre limitatamente all'appartamento in oggetto.

Tale incremento di superficie coperta e di volume rientra nei limiti di tolleranza costruttive dalle norme vigenti, ossia il 3% della superficie e dei volumi approvati; in particolare, la superficie approvata, per l'appartamento in esame, è di 56,60 mq, mentre la superficie realizzata è di 58,07 mq; la differenza è di 1,47 mq, inferiore alla tolleranza costruttiva di 1,70 mq, ossia il 3% di 56,60 mq; in termini di volume, invece, si ha un volume approvato di 166,97 mc ed un volume realizzato di 171,31 mc; la differenza è di 4,34 mc inferiore alla tolleranza costruttiva pari a 5,01 mc.

L'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia, nella sua attuale versione, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo; il comma 5 dell'art.13 della L.R. 16/2016 eleva al 3% la tolleranza costruttiva riguardante il rispetto dei parametri urbanistici anzidetti. Tale difformità non comporta alcun procedimento edilizio amministrativo, deve essere indicata in un'eventuale futura pratica edilizia e non presuppone un accertamento di conformità.

In merito all'autorimessa sita nel locale sottostrada, il sottoscritto può asserire che è conforme a quanto riportato nel progetto approvato.

L'immobile, come accennato in precedenza, dispone del certificato di abitabilità e nel fascicolo del progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativo all'appartamento e quello relativo all'impianto elettrico



condominiale.

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;

Nel corso delle operazioni di stima è risultato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica; per le operazioni di vendita è necessaria tale attestazione, pertanto, si è provveduto alla redazione dell'attestato necessario per le successive eventuali operazioni di vendita.

La classe energetica dell'immobile è E.

**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 dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

L'appartamento ha una superficie lorda interna commerciale di circa 58,00 mq, mentre la pertinenza esterna ha una superficie di 26.00 mq.

Come accennato in precedenza si accede all'immobile direttamente dalla pubblica via attraverso un camminamento pavimentato; entrati dalla porta d'ingresso, si accede al soggiorno-cucina, di fronte sulla sinistra c'è il bagno, mentre sulla destra un breve corridoio porta alle due camere da letto.

L'interno dell'appartamento risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica; anche i rivestimenti del servizio igienico-sanitario e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è assente. Per l'impianto di acqua calda sanitaria è installato uno scaldacqua elettrico.

L'appartamento, nel suo complesso, si trova in buono stato d'uso e di manutenzione.

All'esterno, la pavimentazione della veranda scoperta è realizzata con piastrelle di ceramica in buono stato d'uso e manutenzione.



Il piano sottostrada adibito ad autorimessa condominiale, ha una superficie lorda complessiva di circa 254,00 mq; la quota indivisa del sig.

è pari a 31,75 mq; l'autorimessa si presenta in cattivo stato d'uso e di manutenzione a causa di evidenti fenomeni di risalita di umidità dalle fondazioni; infatti, la finitura a tonachina bianca e l'intonaco in diversi punti risultano essere distaccati dai muri perimetrali; la serranda di chiusura dell'accesso, al momento del sopralluogo, non era funzionante e rimane sempre aperta; i telai e controtelai e parte delle porte dei due locali chiusi risultano arrugginiti.

#### *Determinazione del valore commerciale dei diversi immobili*

Per poter ottenere il valore più attendibile dell'immobile oggetto della presente si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica.

Riguardo al primo metodo di stima si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di Vittoria ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte quali cortili, pertinenze e balconi, attribuendo a quest'ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quella analitica, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

Riguardo l'autorimessa, essendo indivisa fra tutti i condomini, si valuterà in un primo momento nel suo valore complessivo, poi si distinguerà il valore



della quota di proprietà del sig.



*A. Stima commerciale*

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Vittoria e, in particolare, la zona OMI E1 "Suburbana/SCOGLITTI". I valori OMI reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al primo semestre dell'anno 2021.

In funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene di utilizzare il valore di seguito riportati:

Bene	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
Appartamento	58,00mq	26,00mq	900,00 €/mq	€ 58'050,00
Autorimessa	254,00mq	-	250,00 €/mq	€ 63'500,00

*B. Stima analitica*

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto (Rn) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (RL) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 4,0%.

In funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene di utilizzare il valore di seguito riportati:

Bene	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
Appartamento	58,00mq	26,00 mq	3,30€/mq	€ 63'855,00
Autorimessa	254,00mq	-	1,00€/mq	€ 87'085,71

Stima dell'immobile

Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti, per i singoli lotti, con i due criteri di stima:

Bene	Stima commerciale	Stima analitica	Valore più probabile del bene
Appartamento	€ 58'050,00	€ 63'855,00	€ 60'952,50
Autorimessa	€ 63'500,00	€ 87'085,71	€ 75'292,86

Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

Si procede quindi alla decurtazione del 15% del valore medio stimato per la possibile presenza di vizi occulti:

- Appartamento:  $60'952,50 \text{ €} \times 0,85 = 51'809,63 \text{ €}$ ;
- Autorimessa:  $75'292,86 \text{ €} \times 0,85 = 63'998,93 \text{ €}$ .

**VALORE FINALE DELE BENE**

Come accennato in precedenza la quota di proprietà dell'appartamento è 100/100, mentre la quota di proprietà dell'autorimessa da sottoporre a vendita forzata è pari a 120/960 dell'intero; ne segue che i valori di vendita sono i seguenti:

- Appartamento: **51'809,63 €**;
- Quota dell'autorimessa:  $63'998,93 \text{ €} \times 120/960 = 7'999,87 \text{ €}$ .

**In definitiva il valore di vendita, in cifra tonda, della quota dell'immobile di pertinenza del sig. è di:**

- Appartamento: **52'000,00 € (cinquantaduemila/00 €)**;
- Autorimessa: **8'000,00 € (ottomila/00)**.



## l) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

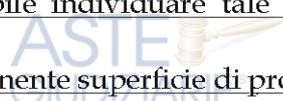


Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione.

## m) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA



La quota indivisa dell'autorimessa di proprietà del \_\_\_\_\_ è pari a 120/960 che equivale a circa 31,75 mq; è possibile individuare tale area e separarla, tramite pareti in laterizi forati, dalla rimanente superficie di proprietà degli altri condomini.



## CONCLUSIONI

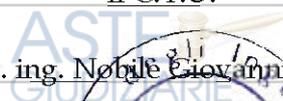
Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.



Ragusa, li 16/10/2021

Il C.T.U.

(dott. ing. Nobile Giovanni Luca)





Allegati alla perizia



- Visura catastale dell'immobile;
- planimetrie catastali;
- ubicazione dell'immobile;
- planimetria stato di progetto approvato e stato di fatto dell'immobile pignorato;
- legittimità urbanistica;
- verbale di sopralluogo;
- ispezione ipotecaria;
- documentazione fotografica interna ed esterna;
- attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- distinta delle spese e degli onorari;
- ricevute delle spese sostenute.

