

COMUNE DI VITTORIA (RG)

STUDIO TECNICO
Geom. Gianluca Caruso



PERIZIA

OGGETTO:
Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la piena proprietà di un appartamento posto al quarto piano facente parte di un edificio plurifamiliare, pluripiano nonché a diverse destinazioni d'uso oltre la civile abitazione, sito in Vittoria in Via Giacomo Matteotti n.182 piano quarto, censito al NCEU al foglio 209 mappale 546 sub 23.

TAVOLA N.

-

SCALA

-

DATA

11/11/2024

CONTENUTO ELABORATO:
-Perizia.

IL TECNICO

IL COMMITTENTE:

Procedimento N. 119/2024 Tribunale di Ragusa

PERIZIA

Piena proprietà di un appartamento al quarto piano facente parte di un edificio plurifamiliare pluripiano nonché a destinazioni d'uso diverse oltre la civile abitazione, sito in Vittoria in via Giacomo Matteotti n.182 piano quarto.

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 2
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag.3
CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA.....	pag.5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	pag.5
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag.5
TITOLO DI PROPRIETÀ.....	pag.6
PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	pag.6
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	pag.6
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	pag.8
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	pag.8
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA.....	pag.9
CONCLUSIONI.....	pag.10

STUDIO TECNICO GEOM. CARUSO GIANLUCA

Sede Legale Via Brescia n. 242
Sede operativa Via Palestro n. 258
cell. 393/9348722

Email: carusogianluc@tiscali.it

C.F.: CRS GLC 81H03 M088A

P. IVA: 01380030880

Iscr. Albo Geometri prov. di Ragusa n. 1450



PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Gianluca Caruso, CTU presso il Tribunale di Ragusa, veniva nominato da l'li.mo Sig. Giudice Gilberto Orazio Rapisarda, Perito Estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n° 119/2024 R.G., promossa da [REDACTED] [REDACTED] rappresentata da [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED], debitrice esecutata e proprietaria al 100% dell'immobile ipotecato ed oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al quarto piano, facente parte di uno stabile plurifamiliare ubicato a Vittoria in via Giacomo Matteotti al civico 182, per la piena proprietà.

Preso visione del mandato e prestato giuramento di rito in data 18/06/2024, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, sono stati presi contatti con il Custode Giudiziario di detta procedura, Avv. Giancarlo Biazzo fissando la data dell'accesso ai luoghi per il 22/07/2024 alle ore 10:00.

Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico dell'immobile oggetto di pignoramento, che si allega alla presente relazione.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, la planimetria caastale che si allega alla presente;
- a verificare i titoli di proprietà, la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento, mediante ispezioni ipotecarie del 18/07/2024, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare e richiedere copia, presso l'Ufficio Tecnico settore urbanistica del Comune di Vittoria, la regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile og-



getto di stima, con istanza di accesso agli atti del 27/06/2024 assunta al numero di protocollo generale 9563, la documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico. Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima dell'immobile pignorato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il palazzo di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato a Vittoria in via Giacomo Matteotti con ingresso condominiale dal civico 182 di detta via. Lo stabile, costituito da sette piani fuori terra ed un piano seminterrato per box auto e locali tecnici, presenta struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato ed è stato edificato tra il 1969 ed il 1971. La tipologia edilizia del fabbricato, di cui l'appartamento fa parte è del tipo a torre, con evoluzione sia in elevazione che in pianta. Lo stesso ha pianta rettangolare che si sviluppa tra le Via Giacomo Matteotti, Via Ruggero Settimo e Via Principe Umberto è composto da due corpi scala che servono quattro appartamenti per piano, tuttavia, nel caso specifico, l'appartamento in esame ha un lato prospiciente la Via Giacomo Matteotti esposto a nord ovest ed il retro-prospetto lato Via Principe Umberto a sud est i restanti altri due lati confinano uno con l'altro appartamento ubicato allo stesso piano(sub 24), e l'altro con altra costruzione. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo a graffiato e le parti comuni esterne si presentano in buone condizioni. Il vano scala presenta pedate, alzate e pianerottoli rivestiti con lastre di marmo e ringhiera in alluminio e risulta dotato di ascensore. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa nel modo seguente con ingresso diretto sulla sala pranzo con affaccio sulla su via G. Matteotti della superficie utile di 23,31 mq, ancora da detto vano si accede al vano soggiorno sempre

STUDIO TECNICO GEOM. CARUSO GIANLUCA

Sede Legale Via Brescia n. 242

Sede operativa Via Palestro n. 258

cell. 393/9348722

Email: carusogianluca@tiscali.it

C.F.: CRS GLC 81H03 M088A

P. IVA: 01380030880

Iscr. Albo Geometri prov. di Ragusa n. 1450



con affaccio in Via Giacomo Matteotti per una superficie di mq.22,12, dal portoncino d'ingresso, con zone di disimpegno ben delimitate si accede al vano cucina con annesso corpo lavanderia che complessivamente sviluppano una superficie di mq. 13,95 entrambi prospicienti la veranda coperta dal lato prospiciente la Via P.pe Umberto, attaccato al vano cucina troviamo il bagno che consta una superficie utile di mq.6,04 , l'immobile risulta completato da due vani letto uno matrimoniale sul lato Via G. Matteotti per mq.17,60 ed uno letto singolo per mq.12,87 sul lato Via P.pe Umberto per mq. 12,87, tra questi due ambienti vi è un rispoglio per mq. 2,86 tramite delle porte finestre poste una sul vano letto matrimoniale ed una sulla sala da pranzo si ha accesso alla veranda coperta prospiciente la via G. Matteotti di mq. 6,45, invece dal vano cucina e dal vano lettino è possibile vaccedere all'altra veranda coperta di mq.9,06 sul lato Via P.pe Umberto. L'appartamento, rifinito in stile medio in linea con le finiture del tempo di realizzazione, presenta pavimentazione in gres porcellanato , rivestimenti dei servizi in ceramica e porte in legno tamburato, così come gli infissi esterni, costituiti da alligibili esterni in legno, ed infisso interno in legno e vetro. Il sistema di riscaldamento e di ACS è costituito da una caldaia metano baxi duo tec compact kw24 per i termosifoni acs e gas domestico alimentata a metano ed elementi radianti in alluminio, oltre ad un climatizzatore , installato lla zona sala da pranzo , ed uno installato nella camera da letto doppia. L'ACS è garantita anche da uno scaldabagno elettrico, tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono naturalmente sotto traccia e le pareti sono tutte rifinite e tinteggiate con colori chiari. E' presente l'impianto di illuminazione di emergenza. L'appartamento oggetto di perizia presenta un'altezza utile di ml. 3,00, una superficie commerciale, ragguagliata dai coefficienti pari a mq. 128,05 ed una superficie utile calpestabile di mq 98,75. Oltre alle verande per mq. 15,51.

STUDIO TECNICO GEOM. CARUSO GIANLUCA

Sede Legale Via Brescia n. 242

Sede operativa Via Palestro n. 258

cell. 393/9348722

Email: carusogianluc@tiscali.it

C.F.: CRS GLC 81H03 M088A

P. IVA: 01380030880

Iscr. Albo Geometri prov. di Ragusa n. 1450



CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA

L'appartamento oggetto di perizia risulta censito al NCEU del Comune di Vittoria Foglio 209 p.la 546 sub 23 in categoria catastale A/3 di classe 4 con consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di 343,41 €.

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme alla planimetria catastale agli atti.

Quanto alla conformità edilizia, il fabbricato è stato edificato giusto N.O. n. 140 del 11/10/1969. Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme agli elaborati grafici allegati al precedente N.O. Per l'intero immobile risulta agli atti rilasciato certificato di abitabilità/agibilità in data 05/06/1972.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED] unitamente [REDACTED]. L'amministratore condominiale, allo scopo da me interpellato, ha riferito che le spese condominiali ammontano a circa 25,00€ al mese che vengono abbattuti grazie ad un'antenna della wind posta sulla copertura dell'immobile ed i singoli condomini (ivi compreso l'appartamento in oggetto), hanno una piccola quota da integrare ad ogni conguaglio di fine anno e non risultano pendenze insolute.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'appartamento oggetto di perizia sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per redigere l'ape è di circa 500/600 € in quanto, oltre alla mera redazione del certificato, occorre individuare ed assistere un'Impresa installatrice affinché rediga il libretto di impianto, i



rapporti di controlli, la prova fumi della caldaia, e dei climatizzatori, ed assegni loro il codice al catasto energetico.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne alla debitrice esecutata, al 100%, giusto l'atto di Dazione in pagamento di cui al rogito del Notaio [REDACTED] rep. 15000, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 22/11/2010 Registro Particolare 13231 Registro Generale 21313, da potere del [REDACTED]

PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Al Sig. [REDACTED], l'immobile era pervenuto, giusto atto di vendita del 17 ottobre 2007 rep.n. 15724 a rogito del notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 19 ottobre 2007 ai nn. 23439/14023. L'atto a rogito del Notaio [REDACTED] el 06/02/2009 rep. 112647, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 05/03/2009 Registro Particolare 2925 Registro Generale 4884.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 18/07/2024 è stato verificato che non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre quelle già indicate nella relazione notarile del 22/03/2023.

Dall'elenco delle formalità richiesto risulta che sugli immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievole, da cancellare con il decreto di trasferimento:



di seguito vengono citate tutte le trascrizioni presenti sull'immobile oggetto di perizia. Le stesse si allegano in relazione a separato allegato
TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2007 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 23439

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15724/6315 del 17/10/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

1. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2007 - Registro Particolare 6030 Registro Generale 23440

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15725/6316 del 17/10/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 622
Registro Generale 829

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 112556/27514 del
29/12/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in VITTORIA(RG)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/08/2010 - Registro Particolare 9864 Registro
Generale 15945

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15000/4927 del 27/07/2010

ATTO TRA VIVI - DAZIONE IN PAGAMENTO

Immobili siti in VITTORIA(RG)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2014 - Registro Particolare 3712 Registro
Generale 5354

STUDIO TECNICO GEOM. CARUSO GIANLUCA

Sede Legale Via Brescia n. 242

Sede operativa Via Palestro n. 258

cell. 393/9348722

Email: carusogianluc@tiscali.it

C.F.: CRS GLC 81H03 M088A

P. IVA: 01380030880

Iscri. Albo Geometri prov. di Ragusa n. 1450

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1037/2014 del 19/12/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in VITTORIA(RG)

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come identificata al capitolo precedente, sono corretti, tra loro coerenti ed individuano esattamente l'immobile di cui trattasi.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto CTU, ha eseguito una stima sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato.

Si tratta di un metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

La base dei dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- preventiva consultazione ed analisi dei dati forniti della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024, 1° semestre, Comune di Vittoria, desunta dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare,
- consultazione della Banca dati borsini immobiliari, sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto CTU secondo la metodologia descritta, per l'appartamento di cui trattasi, considerato il buono stato d'uso e manutenzione delle parti private e di quelle comuni, le buone finiture interne, la tipologia edilizia, l'ubicazione centrale. Si è proceduto con la determinazione della superficie commerciale, ragguagliando le superfici dell'appartamento e delle verande con opportuni coefficienti, multipli-

8

STUDIO TECNICO GEOM. CARUSO GIANLUCA

Sede Legale Via Brescia n. 242

Sede operativa Via Palestro n. 258

cell. 393/9348722

Email: carusogianluc@tiscali.it

C.F.: CRS GLC 81H03 M088A

P. IVA: 01380030880

Iscr. Albo Geometri prov. di Ragusa n. 1450



cando la stessa sia per il valore minimo unitario al metro quadro che per il valore massimo, e procedendo a determinare la media dei due valori.

- Dopo questa analisi sono divenuto nella determinazione di attribuire un valore secondo lo scrivente più consono ed adeguato all'immobile pari ad €700,00/mq. come da calcolo a seguito indicato:

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO POSTO AL 4° PIANO DELL'IMMOBILE SITO IN				
VIA G. MATTEOTTI N.182 CENSITO AL NCEU AL FG. 209 P.LLA 546 SUB 23				
1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA DAI COEFFICIENTI				
		mq. coeff.	sup. commerciale	
sub 23	Superficie occupata dall'appartamento	118,74	1,00	118,74
	Veranda coperta su Via G. Matteotti	6,45	0,60	3,87
	Veranda coperta sul retro	9,06	0,60	5,436
SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA DAI COEFFICIENTI MQ.				128,05
2) VALUTAZIONE SECONDO LE VALUTAZIONI MEDIE FORNITE FORNITE DALL'OMI				
ANNO 2024 1° SEMESTRE CODICE B1/Centrale/QUARTIERE CENTRO abitazioni di tipo civile				
	VALUTAZIONE MINIMA	MQ. X	128,05 X	€ 610,00 = € 78.108,06
	VALUTAZIONE MASSIMA	MQ. X	128,05 X	€ 880,00 = € 112.680,48
MEDIA ARITMETICA DEI DUE VALORI				€ 95.394,27
ARROTONDATO AD				€ 95.000,00
3)	VALUTAZIONE adottata dal perito	MQ. X	128,05 X	€ 700,00 = € 89.632,20
4)	VALORE ATTRIBUITO AL CESPITE DAL CTU	ARROTONDATO AD		€ 90.000,00

Pertanto il più probabile valore venale è stato quindi definito in un importo arrotondato di € **90.000,00**, infine l'importo determinato va abbattuto del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti, addivenendo ad un valore a base d'asta di 76.500,00 €.

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

non vi sono motivi per costituire lotti separati né ragionare su una possibile divisione dell'immobile.



Di conseguenza la piena proprietà dell'unità immobiliare va venduta come lotto unico dal valore a base d'asta di 76.500,00 €, già al netto della percentuale del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- 01 Visura catastale storica e planimetria catastale;
- 02 Rilievo celerimetrico del cespite con indicati i punti di scatto fotografico, rilievo Fotografico;
- 03 Ispezioni ipotecarie;
- 04 Titolo di provenienza;
- 05 N.O. edilizio ed elaborati grafici allegati, abitabilità.

Vittoria, lì 11/11/2024

L'Esperto
(Geom. Gianluca Caruso)