

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare

n. 235/2023 R.G.

Causa promossa da:

CREDITORE

Contro

DEBITORE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Scapellato



▪ **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio in Modica, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda in data 26/01/2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 235/2023 R.G.. In data 31/01/2024 il sottoscritto CTU depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento.

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc...;
- b) sommaria descrizione del bene:
 - 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;



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 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 utile 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;

c) *bis*) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati



considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

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 urbanistici 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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini –

Botta I n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli

(liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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...;

- 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);
- g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;
- 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 insolite, 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 all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine



delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito

nell'espletamento dell'incarico;

- m) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- n) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- q) N.B., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. allegato n. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

▪ Operazioni Peritali

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, Studi Notarili, ecc...) e fissava, in accordo con il custode giudiziario Avv. Salvatore Caccamo, l'accesso all'immobile pignorato il giorno 05/03/2024.

Il giorno 05/03/2024 alle ore 12:00 il sottoscritto, assieme al custode giudiziario, si recavano a Ragusa in via Martorana n. 14, per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva rilievi metrici ed effettuava diverse fotografie sull'immobile pignorato.

▪ Risposta ai Quesiti

a) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 13/11/2023 rep. 2688 trascritto in data 22/12/2023 Registro Particolare 15638 Registro Generale 21100, in favore del "Creditore Procedente" contro "Debitore";

Il bene oggetto del suddetto pignoramento immobiliare è costituito da un'abitazione con ingresso autonomo a piano terra, composto da piano sottostrada e piano terra facente parte di un aggregato edilizio nel centro storico di Ragusa. Il bene è ubicato in via Martorana n. 14 - Ragusa. L'immobile appartiene al debitore per l'intero della piena proprietà e risulta censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale (*Allegato A – Estratto di Mappa, Visura Catastale*):

Catasto Fabbricati del comune di RAGUSA

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
A	277	3037	3	1	-	A/4	2	2,5 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte**: 56 m ²	€ 121,37

L'immobile confina con vie Martorana e G. Cartia, con proprietà aventi causa Gulino, con proprietà Di Quattro e sottostante a proprietà Bellina Terra Giovanni, salvo altri.

b) sommaria descrizione dei beni...;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Ragusa in via Martorana n. 14 (**Coordinate GPS – 36° 55' 33.25" N, 14° 43' 31.57" E - 535 m s.l.m.**).

Il bene è collocato in una zona che risulta completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale che conferisce all'immobile un discreto livello di commerciabilità.

La costruzione dell'aggregato edilizio in cui è compenetrato l'immobile in questione, è di

GIUSEPPE SCAPELLATO
INGEGNERE CIVILE

vecchia fattura e si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno sottostrada: al piano sottostrada e terra sono collocati i vani che costituiscono l'immobile in questione, con ingresso dal civico n. 14 della via Martorana, mentre al piano primo e secondo risulta collocata un'abitazione (non oggetto del suddetto pignoramento immobiliare), a cui si accede attraverso il civico n. 12 della via Martorana.

L'immobile in oggetto risulta composto da un ambiente ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno ed una lavanderia a piano terra; attraverso una scala interna in muratura si accede al piano sottostrada che risulta composto da un locale sgombero e da un w.c.. (*Allegato B – Planimetria Catastale*).

L'edificio in questione ha struttura portante in muratura, le pareti perimetrali risultano rivestite con intonaco tradizionale a due strati e rifinite esternamente con tonachina tradizionale di colore chiaro. Al suo interno, l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: in alluminio e vetro semplice, con scuri in alluminio;
- infissi interni: quelli presenti in legno tamburato;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: in grès porcellanato e cotto;
- portone d'ingresso: in alluminio;
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi scadente, l'immobile risulta disabitato da parecchio tempo e viene utilizzato come deposito di materiale di vario genere (bici, motorino, TV, stereo, poltrone, ecc...) ed i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura.

L'immobile è dotato di impianti idrico elettrico e fognario: i primi due impianti risultavano non funzionanti al momento del sopralluogo e necessitano di una completa revisione e/o adeguamento prima del loro utilizzo; l'immobile è provvisto di due climatizzatori il cui sottoscritto non ha potuto verificarne il funzionamento in quanto il contatore enel risultava staccato.

Per quanto attiene l'accessibilità ad utenze portatrici di handicap, si precisa che l'accesso

all'immobile avviene attraverso due gradini esterni che di dipartano in corrispondenza del civico n.

14 di via Martorana ed un gradino interno; al piano seminterrato si accede dall'interno dell'immobile attraverso una scala in muratura di esigua larghezza; l'immobile è sprovvisto di ascensore.

A parere dello scrivente, per l'immobile in questione, che si sviluppa al piano terra e sottostrada, non c'è possibilità di rimozione o superamento delle barriere architettoniche per permettere la fruibilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali (la scala interna risulta troppo stretta per l'eventuale installazione di un montascale).

c) stato di possesso dei beni, con indicazione, se occupato da terzi, ...;

A risultanza dei registri immobiliari l'immobile in oggetto risulta appartenere per l'intera piena proprietà a [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 18/06/2012 rep. 773/526, a rogito del notaio Dott.ssa [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19/06/2012, R.P. n. 7208, R.G. n. 9970 (*Allegato C – Atto di Vendita del 18/06/2012 rep. 773/526*).

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore...;

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava disabitato, con il portoncino d'ingresso chiuso attraverso un pezzo di fil di ferro, e risultava utilizzato di fatto come deposito al cui interno erano posti oggetti di vario tipo come bici, motorino, TV, stereo, poltrone, ecc....

I costi di smaltimento dei predetti oggetti devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale dell'immobile del 15% per assenza di garanzia dei vizi applicato dal sottoscritto nel successivo paragrafo ***h)***. L'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili poiché i relativi costi sono già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore finale del bene.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,...;

Dalle ricerche sull'immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (Servizi di Pubblicità Immobiliare), alla data del 02/05/2024 e 26/06/2024, emerge che sul bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla **Sez. A - F. 277 - P.IIa 3037 - Sub. 3** sono risultate le seguenti formalità iscrizioni e trascrizioni

(Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni):

- Domande giudiziali: non presenti nelle visure effettuate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti nelle visure effettuate.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti nelle visure effettuate.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti):

- 1) Trascrizione del 19/06/2012, R.P. n. 7208, R.G. n. 9970 relativa ad atto tra vivi – compravendita del 18/06/2012 rep. n. 773/526, eseguita dal notaio Dott.ssa Ventura Valeria, gravante sull'immobile di cui sopra.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente....;

Alla data del 02/05/2024 e 26/06/2024 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sul bene oggetto della procedura identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla **Sez. A - F. 277 - P.IIa 3037 - Sub. 3** sono le seguenti (Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni):

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- 1) Iscrizione del 19/06/2012, R.P. n. 1354, R.G. n. 9971 relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/06/2012 rep. n. 774/527, eseguita dal notaio [REDACTED], gravante sull'immobile di cui sopra.
- 2) Trascrizione del 22/12/2023, R.P. n. 15638, R.G. n. 21100 relativa ad atto esecutivo o

cautelare – verbale di pignoramento immobili del 13/11/2023 rep. n. 2688, eseguita da

UNEP c/o Tribunale di Ragusa, gravante sull'immobile di cui sopra.

SI PRECISA CHE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DI CUI SOPRA E' STATA EFFETTUATA SENZA INDICARE LA SEZIONE URBANA A, CHE PER IL COMUNE DI RAGUSA E' OBBLIGATORIA AVENDO ANCHE ALTRE SEZIONI URBANE. PERTANTO, LA PREDETTA TRASCRIZIONE, RISULTA GRAVANTE SULL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL F. 277-P.LLA 3037-SUB. 3, ANZICHE' SULL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI ALLA SEZ. URBANA A-F. 277-P.LLA 3037-SUB. 3.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta che i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni sono pari, **in linea generale**, allo 0,50% dell'importo totale di ciascuna ipoteca, sommato alla tassa ipotecaria (€ 35,00) e all'imposta di bollo (€ 59,00), mentre i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni sono pari, **in linea generale**, a € 294,00 per ciascuna di esse, salvo aggiornamenti.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:...

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è emerso che per l'immobile non sono presenti pratiche edilizie riguardanti il piano terra ed il piano sottotrada in oggetto (esistono solo delle pratiche edilizie riguardanti la sopraelevazione dell'immobile che non è oggetto della presente procedura); per l'unità immobiliare in oggetto non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Dalla lettura dell'atto di vendita del 18/06/2012 rep. 773/526 si legge che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono stati effettuati nella stessa lavori soggetti a Concessione Edilizia e, in generale, in difformità alla normativa urbanistica vigente.

Si segnala nella visura catastale una variazione (divisione-ampliamento) del 23/07/2010 per cui

l'immobile in questione passa da una consistenza di 4 vani ad una di 2,5 vani, ma dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa non esiste una corrispondente pratica urbanistica per frazionamento di unità immobiliare.

Sull'unità immobiliare in oggetto, inoltre, non sono state rinvenute pratiche di condono edilizio relative alle LL. 47/85, 724/94 e 326/2003 ed in riferimento al Piano Paesaggistico attualmente vigente nella Provincia di Ragusa, l'immobile risulta sottoposto a vincolo di tutela.

g) attestazione di prestazione energetica...;

In ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile del 18/11/2021, riguardo alle disposizioni sulla redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), il sottoscritto precisa quanto segue: l'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, era dotata di due climatizzatori il cui sottoscritto non ha potuto verificarne il funzionamento in quanto il contatore enel risultava staccato. Per il trasferimento di proprietà è necessario redigere l'A.P.E. allegando il libretto di impianto e il rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii..

Alla luce di quanto sopra esposto, i costi presumibili per la redazione del libretto di impianto, del rapporto di controllo di efficienza energetica e dell'attestato di prestazione energetica con il conseguente deposito attraverso il portale **"Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici"** vengono quantificati in € 400,00 (Euro quattrocento/00) oltre contributi come per legge. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo **i)**.

h) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa...;

L'abitazione in oggetto ha una superficie lorda coperta catastale di 56,00 m² ed un'altezza interna netta variabile da 2,10 m a 3,25 m per il locale ingresso/cucina/soggiorno a piano terra ed un'altezza interna netta variabile da 1,90 m a 2,45 per il locale disimpegno/lavanderia a piano terra, mentre a piano sottostrada ha un'altezza interna netta variabile da 1,23 m a 1,93 m.



La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne. Per il computo delle superfici del piano sottostrada e del locale disimpegno/lavanderia del piano terra è stato utilizzato un coefficiente di ponderazione pari al 60%.

La superficie commerciale degli immobili ammonta a circa 34,14 m² come può evincersi dal seguente prospetto:

TAB. 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE (VIA MARTORANA N. 14 - RAGUSA - SEZ. URB. A/F. 277/P.LLA 3037/SUB. 3)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra	Ingresso/Cucina/Soggiorno	19,55	100%	19,55	Scadenti
Terra	Disimpegno e Lavanderia	2,20	60%	1,32	Scadenti
Sottostrada	Sgombero	11,35	60%	6,81	Scadenti
Sottostrada	W.C.	4,50	60%	2,70	Scadenti
	Pareti Perimetrali		10% (di 37,60)	3,76	Scadenti
SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]				34,14	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello **sintetico comparativo** e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di



capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (agenzie immobiliari, notai, colleghi, valori OMI, ecc...) nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono rilevati valori medi unitari, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 700,00 ed i 1.000,00 €/m². Adottando un valore pari a 700,00 €/m² per tenere conto dello stato conservativo dell'immobile in questione e moltiplicando il suddetto valore per la superficie commerciale calcolata nella **TABELLA 1**, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V=(700,00*34,14) = \text{€ } 23.898,00$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto sono stati rilevati valori, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 2,60 ed i 3,60 €/m² per mese.

Adottando un valore pari a 2,60 €/m² per mese e moltiplicando tali valori per la superficie commerciale e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R=(34,14*2,60)*12 = \text{€ } 1.065,17$$

Dall'importo sopra determinato viene detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfitto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del



30% si ha:



$$R = \text{€ } 1.065,17 - (\text{€ } 1.065,17 * 0,30) = \text{€ } 745,62$$



Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = \text{€ } 745,62 / 0,03 = \text{€ } 24.854,00$$



Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ottiene un valore di:

$$V = (23.898,00 + 24.854,00) / 2 = \text{€ } 24.376,00$$



Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V = 24.376,00 * 0,85 = \text{€ } 20.719,60$$

i) indicazione del valore finale dei beni, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore finale del bene, al netto dei costi necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, descritte al paragrafo **g)**, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{\text{finale}} = 20.719,60 - 400,00 = \text{€ } 20.300,00$$

(diconsì euro ventimilatrecento/00).



j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

I beni pignorati appartengono interamente al debitore esecutato e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Per quanto attiene la documentazione fotografica del bene pignorato si rimanda al relativo allegato (*Allegato K – Documentazione Fotografica*).



CONCLUSIONI

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a



disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Il C.T.U.

(Ing. Giuseppe Scapellato)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Allegato A – Estratto di Mappa, Visura Catastale;
2. Allegato B – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico;
3. Allegato C – Atto di vendita del 18/06/2012 rep. 773/526;
4. Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni;
5. Allegato K – Documentazione Fotografica.

