

TRIBUNALE DI RAGUSA



Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 28/2019

Causa promossa:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Di Cataldo Carlo

Oggetto dell'incarico: Stima dei beni oggetto di pignoramento

Fascicolo:

PERIZIA LOTTO UNICO

Abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato bifamiliare con accesso autonomo dalla via Elena di Troia n. 11 - Cava D'Aliga fraz. di Scicli (RG), riportata al N.C.E.U. di Scicli al foglio 132 mappale 839 sub.1



1) PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. C. Di Cataldo, con nomina del 09/04/2019, la S.V. incaricava il sottoscritto, ing. Garaffa Antonio, nato a Puerto La Cruz il 10.03.1962 e residente in Modica nella via S. Teresa n.21, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.493, di procedere alla stima del bene di cui all'esecuzione immobiliare R.G. N.28/2019.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 29 aprile 2019 alle ore 10,00 alla continua presenza del debitore esecutato _____ nonché dell'avv. Catia Gennuso, custode nominato, coadiuvato nelle operazioni di rilievo dal geom. Simone Garaffa. Quindi lo scrivente CTU ha proceduto ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile verificando la conformità della planimetria del fabbricato con quella già acquisita presso l'U.T.E. di Ragusa. Le operazioni di rilievo venivano ultimate lo stesso giorno. (v. ALL. 1.1 – Verbale di Sopralluogo)

2. REDAZIONE PERIZIA

a. Indicazione ed individuazione del bene

Abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato bifamiliare con accesso autonomo dalla via Elena di Troia n. 11 a Cava D'Aliga fraz. di Scicli (RG), composta da 6,5 vani catastali della superficie catastale totale di mq. 119 (mq. 106 escluse aree scoperte), con comodità di spazio di pertinenza circostante da tre lati perimetrali al fabbricato, nonché di vano ripostiglio – lavanderia su di esso insistente, nell'insieme confinante con la Via Elena di Troia, con la Via Minosse, con proprietà _____ e con androne di servizio del piano primo.

Riportato in catasto al NCEU del Comune di Scicli:

Foglio	P.Ila	Sub	piano	Z.C.	Cat.	cl.	vani	Sup. Catastale	R.C.
132	839	1	T	1	A/3	2	6,5	Tot . mq. 119 Escluso aree scoperte mq. 106	€ 419,62

in ditta:

- _____ nato a _____ il _____ C.F: _____ (proprietario in regime di comunione dei beni);

- _____ a nata a _____ il _____ C.F: _____ (proprietario per 5/12 in regime di comunione dei beni).

Lo stato attuale dei luoghi coincide con la planimetria catastale.

(v. ALL. : 1.2 – Visura Catastale) ; (v. ALL. : 1.3 – Mappa); (v. ALL. : 1.4 – Planimetria Catastale)

b. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile è ubicato in via Elena di Troia n. 11 a Cava D'Aliga fraz. di Scicli (RG), caratterizzata dalla presenza di diversi fabbricati di tipo residenziale. La vicinanza dal centro abitato rende la località molto apprezzata in funzione abitativa.

L'accesso al lotto avviene autonomamente dalla via Elena di Troia dal civico 11, tramite un cancelletto pedonale che si apre sullo spazio di pertinenza pavimentato con ceramica tipo cotto. L'accesso autonomo all'abitazione avviene dal suddetto spazio tramite il portoncino d'ingresso in alluminio.

Trattasi dell'unità immobiliare al piano terra di un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su due livelli: un piano terra di proprietà dell'esecutato e un piano primo di proprietà di terzi. (v. ALL. : 1.5 – elaborato planimetrico)

L'immobile al piano terra presenta ingresso – soggiorno, pranzo, cucina con attiguo ripostiglio-lavanderia, una camera da letto, cameretta, ripostiglio e bagno, per una superficie lorda di mq. 106 circa e una superficie netta di mq. 87,00 circa.

Attorno al fabbricato su tre lati è presente un ampio spazio di pertinenza in parte pavimentato e in parte a giardino per una superficie di mq. 224 circa.

Nel suddetto spazio insiste un altro piccolo corpo di fabbrica di pertinenza separato dal precedente, adibito a ripostiglio e lavanderia, avente una superficie lorda di mq. 19,00 circa e netta di mq. 15,00 circa.

Il fabbricato risulta rifinito in ogni sua parte, con pavimentazione in ceramica di vecchia fattura diversa da ambiente ad ambiente, con le pareti intonacate e rifinite con l'ultima mano a stucco di gesso, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio e serrande in plastica.

Il bagno con pavimentazione e rivestimento in ceramica di vecchia fattura è completo di tutti i sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia).

La lavanderia con pavimentazione in ceramica è completa di pilozza e lavabiancheria.

Gli impianti sono completi e funzionanti. Non è presente l'impianto di riscaldamento, ma nel soggiorno è presente il camino.

La pavimentazione e i camminamenti esterni attorno al fabbricato sono in ceramica tipo cotto.

Il lotto risulta recintato con muretti intonacati bianchi e sovrastante ringhiera in cls.

Il giardino di pertinenza pianeggiante oltre ad avere alcune piante ornamentali risulta piantumato di piante ornamentali e di un albero d'ulivo. (v. ALL. : 1.6 – Rilievo fotografico)



c. Stato di possesso dell'immobile

La proprietà dell'immobile risulta la seguente:

- per **2/12** indivisi del sig. _____, in virtù della successione di _____, deceduta a _____ il _____, den. n. 552 vol.230, trascritta in data 15.05.1982 ai nn.6577/5773; (v. ALL. : 1.7 – Dichiarazione di Successione)

- per **10/12** indivisi, in comunione legale dei beni, dei sig.ri _____ e _____, in virtù dell'atto di acquisto rogato dal Notaio Giuseppe Terranova, il 01.03.1999, trascritto il 25.03.1999 ai nn. 4264/3330; (v. ALL. : 1.8 – Atto di compravendita).

I sig.ri _____ e _____ sono in comunione dei beni, come da estratto di matrimonio che si allega (v. ALL. : 1.9 – Estratto di matrimonio).

La quota soggetta all'esecuzione è pari all'intero del bene.

Il bene è attualmente occupato dal "*debitore esecutato*";

d. Formalità Pregiudizievoli

- ipoteca legale iscritta in data 15 febbraio 2005 ai nn.3651/1591 a favore della MONTEPASCHI SERIT S.p.a. e contro _____ per la quota pari a 7/12, per il montante ipotecario di Euro 35.460,30;
- ipoteca volontaria iscritta in data 9 marzo 2007 ai nn.6255/1552 a garanzia di contratto di mutuo del 6 marzo 2007 rogato dal Notaio Santa Manenti, a favore del Credito Siciliano S.p.a. e contro i suddetti coniugi _____ o _____ e _____ a, della durata di anni 10 e mesi 10, per il montante ipotecario di Euro 100,000 e successiva rettifica iscritta in data 13 aprile 2007 ai nn.9536/2398;
- ipoteca legale iscritta in data 13 febbraio 2017 ai nn.2418/388 a favore della Riscossione Sicilia S.p.a. e contro _____ o _____ per la quota pari a 5/12, per il montante ipotecario di Euro 106.399,76;
- pignoramento trascritto in data 5 febbraio 2019 ai nn.1663/1141 emesso dal Tribunale di Ragusa in data 9 gennaio 2019, a favore di _____ zo nato a Modica il 15 gennaio 1957 e contro i suddetti coniugi _____ o _____ per la quota pari a 7/12 e _____ per la quota pari a 5/12.

e. Regolarità urbanistica

Il fabbricato è stato costruito dal vecchio proprietario la, nata a : G) il (madre dell'esecutato) ai sensi del progetto approvato dalla Commissione Edilia del Comune di Scicli nella seduta del 14/12/1973 e relativo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 26/73 rilasciato in data 19/12/1973 (v. ALL. 1.10.1 – N.O. Edilizio e ALL. 1.10.2 – Progetto approvato).

Successivamente, per l'ampliamento del fabbricato con modifiche prospettiche e la realizzazione di un vano ripostiglio al piano terra separato dal corpo principale della costruzione senza le prescritte concessioni edilizi, è stata presentata al Comune di Scicli in data 30 marzo 1995 con protocollo n. 3710 Domanda di Condono Edilizio. Conseguentemente in data 29/03/1999 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilia in Sanatoria 003SA99863E. (v. ALL. 1.10.3 – C.E. in Sanatoria e ALL. 1.10.4 – Progetto in sanatoria).

Lo stato dei luoghi è conforme sia alla planimetria catastale che alla pianta riportata nel progetto approvato in sanatoria.

Contiguo al lotto di pertinenza al fabbricato si è riscontrata la presenza di un corpo di fabbrica che di fatto occupa la via Minosse, che non ricadendo nel lotto non è stato preso in considerazione e non sarà oggetto di valutazione.

f. Descrizione analitica

▪ **Descrizione analitica dell'abitazione:**

- destinazione d'uso: civile abitazione;
- altezza utile interna P.T.: ml. 2.80; ml 2.55; ml 2.45
- ambienti interni: P.T. : ingresso – soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio-lavanderia, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, cameretta e ripostiglio;
- Inoltre, esiste un altro piccolo corpo di fabbrica di pertinenza separato dal precedente, adibito a ripostiglio e lavanderia.
- esposizione su tre lati;
- stato di manutenzione discreto;
- struttura portante in muratura con solai in latero-cemento;
- Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco, pavimentazione e camminamenti esterni perimetralmente al fabbricato in ceramica tipo coppo. Giardino con piante ornamentali e un ulivo.
- Il lotto risulta recintato con muretti intonacati bianchi e sovrastante ringhiera in cls;
- Gli infissi esterni sono in alluminio e serrande in plastica, le porte interne in legno, le tramezzature interne in muratura e in mattoni forati rifinite con stucco di gesso.
- pavimentazione in ceramica di vecchia fattura diversa da ambiente ad ambiente

- impianti idrico, fognario ed elettrico presenti e funzionanti; non è presente l'impianto di riscaldamento, ma nel soggiorno è presente il camino ;
- Superfici utili e commerciali:

Ambiente interni P.T-1	Sup. Ut.		coeff.	Sup. Comm.	
Ingresso-Soggiorno	mq.	15,75	1,2	mq.	18,90
pranzo	mq.	20,25	1,2	mq.	24,30
lavanderia	mq.	2,65	1,2	mq.	3,18
cucina	mq.	9,90	1,2	mq.	11,88
camera da letto matr.	mq.	20,25	1,2	mq.	24,30
cameretta	mq.	6,70	1,2	mq.	8,04
disimpegno	mq.	6,00	1,2	mq.	7,20
ripostiglio	mq.	2,00	1,2	mq.	2,40
bagno	mq.	3,50	1,2	mq.	4,20
	mq.	87,00		mq.	104,40

corpo di pertinenza	Sup. Ut.		coeff.	Sup. Comm.	
vano sgombero	mq.	15,00	1,2	mq.	18,00
	mq.	15,00		mq.	18,00

Pertinenza esterna	Sup. Ut.		coeff.	Sup. Comm.	
spazio di pertinenza pavimentato + giardino	mq.	224,00	1	mq.	224,00
	mq.	224,00		mq.	224,00

g. Eventuali dotazioni condominiali o pertinenze

Non sussistono spazi condominiali e/o beni comuni non censibili.

h. Valore dell'immobile

In relazione alla stima dell' immobile, appare opportuno chiarire preliminarmente il criterio che è stato adottato nella valutazione dell' immobile in oggetto. 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 sorgono gli immobili sono ubicate

parecchie unità immobiliari simili a quelle oggetto della presente, che sono state oggetto di contrattazioni e vendita in epoche recenti e delle quali sono noti i valori unitari di riferimento. Sulla base delle indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione di immobili ad uso residenziale, e tenuto anche conto dei valori riportati dall'OMI (valore di mercato minimo €. 1.100 e max 1.650), il sottoscritto, ritiene di assumere i seguenti valori unitari per la determinazione del valore commerciale ovvero:

a) Fabbricato di civile abitazione 1.300,00 €/mq;

Il valore unitario di 1.300,00 €/mq per il fabbricato di civile abitazione si riferisce a fabbricati simili di nuova costruzione e completi e rifiniti di tutto. Quindi si deve tenere in considerazione il suo stato di conservazione e che il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato negli anni '70.

Nel calcolo della stima si è quindi proceduto a determinare:

- la superficie commerciale,
- il coefficiente correttivo per caratteristiche estrinseche ed intrinseche
- il coefficiente per 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%.

Per la superficie di pertinenza in parte pavimentata e in parte a giardino verrà utilizzato un coefficiente pari al 20%.

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	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 andrebbe 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 il fabbricato, che ha un'età di 45 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 45) x 0.5% = 12%

Totale deprezzamento: 26 %

Pertanto, si ritiene equo applicare un deprezzamento pari al **26%**.



Valore del fabbricato di civile abitazione a)

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

Prezzo unitario	1.300,00	€/mq			
Destinazione	Sup. [mq]	Fonte	coeff. diff.	Definizione	sup. comm.
abitazione	104,40	UNI 10750	100%	Calcolo Superficie	104,40
Corpo di pertinenza	18,00	UNI 10750	100%	Calcolo Superficie	18,00
Spazio di pertinenza pavimentato + giardino	224		20%	Calcolo Superficie	44,80
Tot. sup. comm.					167,20
TOTALE PARZIALE = Tot. sup. comm. x prezzo unitario =					€ 217.360,00 (a)

coefficienti correttivi caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Caratteristica	Fonte	coeff. diff.
Tipologia non intensiva	DEI STIMA	1,00
Stato conservativo: discreto	DEI STIMA	0,90
Piano Terra	DEI STIMA	0,95
Assoluta	DEI STIMA	1,00
Prospetti su 3 lati	DEI STIMA	0,95
Vista libera	DEI STIMA	1,00
Totale coefficiente correttivo		0,95 (b)

TOTALE PARZIALE = (a) x (b) = **€ 206.492,00 (c)**

Deprezzamento

Legge 392/1978 -	per vetusta	26%
Totale deprezzamento		26% (d)

TOTALE = (c) x (100% - d) = **€ 152.804,08 (e)**

in c.t. il valore è pari a **€ 152.800,00** (diconsi euro centocinquantaquattroemilaottocento/00)

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



In sintesi:

Stima Lotto	
a) Abitazione con spazio di pertinenza	€ 152.800,00
Totale Lotto	€ 152.800,00

i. Valore finale dell'immobile

Stima Finale del Lotto	
a) Abitazione con spazio di pertinenza	€ 152.800,00
Totale Lotto	€ 152.800,00

j. quota in esecuzione

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

Stima Finale del Lotto		Quota in esecuzione 1/1
a) Abitazione con spazio di pertinenza	€ 152.800,00	€ 152.800,00
Totale Lotto	€ 152.800,00	€ 152.800,00

3. CONCLUSIONI

Quindi, la quota soggetta all'esecuzione, pari all'intero del bene, è uguale al valore finale dell'immobile di € 152.800,00 (euro centocinquantaduemilaottocento/00), che è da ritenersi equo e rispondente al più probabile valore di mercato.

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

Il Consulente Tecnico
Ing. Antonio Garaffa