

TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di C.T.U. riguardante la stima di bene immobiliare pignorato nel procedimento esecutivo immobiliare n°80/2024 R.G. Es. promosso da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

Sottopongo la presente relazione di stima immobiliare che viene sommariamente riepilogata dall'indice sotto indicato:

indice

A) Premessa e quesiti:	pag. 1
B) Svolgimento delle operazioni di consulenza:	pag. 1
C) Risposte ai quesiti di cui al punto F) del Modello:	pag. 2
D) Conclusioni:	pag. 7

Allegati:

- 1) Atto di Compravendita;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura storica Catastale;
- 5) Documentazione SCIA fabbricato via dell'Acate n°141;
- 6) Progetto allegato alla SCIA.

A) PREMESSA E QUESITI:

Con decreto di fissazione di udienza del 21/05/2024, il G.E. Dott. Dott. Carlo Di Cataldo nominava C.T.U. il sottoscritto geometra Salvatore Paravizzini, con studio tecnico in Chiaramonte Gulfi (RG) in via Ritrovato Cappella n°55, iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ragusa con il n.1096 e il Dott. Vincenzo Triberio come Custode Giudiziario, previa accettazione dell'incarico e giuramento esperto ha ricevuto il seguente mandato: il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto per l'esposizione dei risultati della sua indagine si attenga al seguente modello in uso presso il Tribunale.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Accettato l'incarico, previo avviso alle parti, eseguito dal Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Triberio, il giorno 29/07/2024 mi sono recato sul luogo

dell'appuntamento unitamente al Dott. Vincenzo Triberio, ovvero nell'immobile oggetto di valutazione, sito a Vittoria in via dell'Acate n°141, di proprietà del signor [REDACTED], ove nessuno era presente, sia per la parte debitrice che per la parte creditrice, non potendo accedere all'interno dell'immobile perché transennato per lavori di ristrutturazione in corso, il verbale di primo accesso è stato chiuso con esito negativo.

Successivamente, il giorno 18/09/2024, previo ulteriore avviso alle parti, eseguito dal Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Triberio, mi sono recato sul luogo dell'appuntamento unitamente allo stesso, ove alla presenza del signor [REDACTED] proprietario e dell'avv. [REDACTED] legale del signor [REDACTED], si è proceduto con le operazioni di accesso e sopralluogo.

In [REDACTED] occasione ho preso gli appunti necessari su ciò che riguardava la costruzione oggetto della presente stima, eseguendo il rilievo del solo piano terra, in quanto essendo il fabbricato allo stato rustico, costituito da tre elevazioni, ma privo di scale di collegamento con i piani superiori, ho potuto scattare delle foto solo dell'interno del piano terra e dall'esterno del fabbricato.

C) RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL PUNTO F) DEL MODELLO:

In seguito agli accertamenti e alle verifiche svolte, procedo qui di seguito con le risposte sulla base del modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati dell'indagine.

a – identificazione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare corrisponde ai dati riportati nell'atto di pignoramento e nella "Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n°302/1998" redatta dal Notaio [REDACTED] di Palermo e Termini Imerese (PA).

Tale abitazione oggetto di pignoramento, ricade all'interno del centro urbano del Comune di Vittoria, edificato con Nulla Osta n.5765 del 20/09/1963, rilasciato al precedente proprietario [REDACTED], e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.17 del 24/01/2007 rilasciata allo stesso [REDACTED], confinante

per un lato con via dell'Acate e per i restanti tre lati in aderenza con fabbricati di altra proprietà.

Dall'attuale proprietario [REDACTED] è stata presentata una Scia Alternativa al Permesso di Costruire con prot. 4335 del 30/07/2019, con cui è stata progettata, iniziata e non ancora completata, la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, al momento dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria nn.10891/1526 del 19/07/2019, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 17/07/2019, numero repertorio 80027/23909 a favore di [REDACTED] S.P.A. [REDACTED]

Tale fabbricato di forma rettangolare, compreso tra tre altri fabbricati, occupa un'area di sedime pari a metri 12,05 x 6,25, per una superfice lorda coperta di mq.75,31.

Al momento del sopralluogo il fabbricato in oggetto risulta essere stato demolito e ricostruito per circa mq.54,38, per i tre piani, oltre alla lavanderia a piano terzo previsti come da progetto, (*Vedi allegato 5 e Allegato 6*), mentre la parte posteriore rispetto al via Dell'Acate, è stata oggetto di lavori di demolizione dei tramezzi, ma strutturalmente è rimasta in muratura con i solai in latero cemento.

L'unità immobiliare urbana a piano terra, primo, secondo e terzo, oggetto della presente stima, risulta ancora censita in catasto con la planimetria precedente alla demolizione ed è un'abitazione censita in catasto al foglio 219 di Vittoria, mappale 546, sub.4, categoria A/3, classe 2, della consistenza di 9,5 vani e rendita catastale di €.438,14, intestata a [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

b – sommaria descrizione del bene

sub.4 - L'abitazione oggetto della presente stima, a differenza di come risulta censita, è totalmente allo stato rustico, completa di tramezzature da intonacare, e parete esterna verso la via Dell'Acate completa di coibentazione a cappotto e finitura ad intonaco di colore bianco (*Vedi foto 13-14*), mentre per gli altri tre lati è delimitata dalle pareti portanti degli edifici confinanti.



Come già detto, circa mq 54 sono stati demoliti e ricostruiti per quattro elevazioni in carpenteria metallica pesante, (*Vedi foto 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8*) e solai in calcestruzzo su struttura in lamiera collaborante. La parte non demolita totalmente, è stata in parte modificata, (verificato il solo Piano Terra) secondo il progetto con l'ampliamento del cavedio su cui prospettano ai vari piani le aperture di diversi vani, il tutto ancora da rifinire.

Nei solai del piano primo e secondo è stato lasciato lo spazio su cui si deve realizzare il vano scala per il collegamento tra i vari piani.

Per quello che è stato possibile accertare da terra e dall'esterno del fabbricato, la lavanderia dell'ultimo piano ha la copertura con pannelli coibentati.

Sono presenti le tubazioni per il passaggio dell'impianto elettrico, alcuni tubi coibentati per l'impianto idrico e i vari scarichi dell'impianto fognario.

Nel pavimento del garage a piano terra è presente una cisterna interrata per l'approvvigionamento idrico, (*Vedi foto 2 e 3*), mentre non esiste alcun infisso, ne interno ne esterno, anche se dal vano cavedio si rileva che le varie aperture sono già munite di stipiti in marmo (*Vedi foto 11 e 12*).

c – stato di possesso del bene

L'unità immobiliare urbana a piano terra, oggetto della presente stima è un'abitazione censita in catasto al foglio 219 di Vittoria, mappale 546, sub.4, categoria A/3, classe 2, della consistenza di 9,5 vani e rendita catastale di €.438,14, intestata a [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Come accertato durante il sopralluogo, l'abitazione a seguito di presentazione di regolare pratica al Comune di Vittoria, è stata parzialmente demolita e ricostruita in carpenteria metallica pesante, ma di fatto ancora allo stato rustico ed in corso di costruzione.

d / e - esistenza di formalità, vincoli e/o oneri

In merito a questi due punti nulla è stato rilevato, che gli ingressi del garage a piano terra e l'ingresso al vano scala per i piani superiori, sono possibili solo da

via dell'Acate.

f - informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Relativamente alla regolarità edilizia, la sopradescritta unità immobiliare, da verifiche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, è stato riscontrato che tutto il fabbricato è stato oggetto prima di Nulla Osta n.5765 del 20/09/1963, rilasciato al precedente proprietario [REDACTED] di successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.17 del 24/01/2007 rilasciata allo stesso Sessa Vincenzo e per ultimo a nome dell'attuale proprietario [REDACTED] è stata presentata una Scia Alternativa al Permesso di Costruire con prot. 4335 del 30/07/2019, con cui è stata progettata, iniziata e non ancora completata, la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, (Vedi allegato 5 e Allegato 6).

g - attestazione di prestazione energetica

Il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'abitazione in oggetto in quanto, nello stato in cui si trova attualmente il fabbricato, non sarebbe stato possibile determinarne la classe energetica.

h - analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Come indicato nel precedente punto c), il fabbricato oggetto di stima, in Catasto Fabbricati risulta intestato come segue:

Fabbricato urbano – abitazione a P.T. - P.1° - P.2° e P.3° di via Dell'Acate n°141

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONSIST.		SUP CAT	RENDITA		INDIRIZZO
219	546	4	A/3	2°	vani	9,5	mq.189	€.	438,14	via Dell'Acate n°141

intestato a [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Mentre da progetto in corso di realizzazione, il fabbricato, pur mantenendo la stessa altezza massima, sarà costituito da un piano in più.

TABELLA PER IL COMPUTO DELLE SUPERFICI (Nuovo fabbricato in progetto)

art.	descrizione	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
	Foglio 219 - P.Illa 546 - sub.4 Abitazione P.T. - P.1° - P.2° e P.3°			
1	Locali adibiti ad abitazione	114,72	1,00	114,72
2	Terrazze e balcone	36,50	0,20	7,30
3	Garage a P.T.	43,30	0,60	25,98
	somma superficie complessiva			148,00

Dato il singolo immobile oggetto della presente stima, abitazione in corso di ristrutturazione, in zona centro urbano, indipendente dal punto di vista funzionale, il sottoscritto CTU, al fine della vendita all'asta dell'immobile, ritiene necessariamente di formare un unico lotto.

Lotto unico – Abitazione P.T. – P.1° - P.2° e P.3° ubicato in via Dell'Acate n°141 nella zona del centro urbano del comune di Vittoria, della futura consistenza di circa 9 vani, della superficie utile calpestabile di circa mq.114,72, oltre alle due terrazze a piano terzo e al balcone al primo piano per circa mq.36,50 e al garage a piano terra di circa mq.43,30, ancora è da finire di ristrutturare e presentare variazione catastale.

Per quanto riguarda la regolarità catastale, l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente censita, ma come già descritto, tra la planimetria catastale presente in banca dati del catasto (*vedi Allegato 3*), e lo stato dei luoghi accertato e rilevato in fase di sopralluogo, risultano completamente diverse e quindi con planimetrie da ripresentare a lavori finiti.

Il valore del bene è ottenibile adottando criteri variabili in funzione della finalità della stima. Il criterio adottato nella presente stima, si basa sulla comparazione, vale a dire paragonando il bene da stimare, come fosse già completo, con altri beni simili, dei quali si conoscono i relativi prezzi di mercato.

Si considera la situazione dell'immobile come completa e abitabile, per poi detrarre un importo pari al 40% del valore stimato, necessario al completamento dei lavori.

E' necessario, quindi, effettuare una qualificazione dei diversi beni immobili di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare.

Considerando immobili che abbiano, in senso lato, caratteristiche strutturali simili, mediante aggiunte o detrazioni, si riesce a paragonarli con quello in esame.

Pertanto, dopo aver raccolto una serie di dati necessari per la formulazione del giudizio di stima relativo ai beni immobili in oggetto, il C.T.U. è pervenuto alla seguente valutazione:

Fabbricato per civile abitazione, in Vittoria, censito al **foglio 219**, mappale 546 sub.x, categoria A/3, cl.2°, consistenza vani e rendita (da definire),

Superficie netta commerciale: mq.148,00

Prezzo corrente: €.1.500,00/mq

Valore commerciale Mq.148,00 x €.mq 1.500,00 = €. 222.000,00

Totale Valore Unico €. 222.000,00

(diconsi euro duecentoventiduemila/00)

i - indicazione del valore finale del bene

In risposta al punto i) dei quesiti postimi, dall'importo sopra stimato, riferito al valore di mercato, bisogna detrarre il costo per il completamento dei lavori stimato in (€.222.000,00 x 40% = €.88.800,00) per cui si ha:

$$€.222.000,00 - €.88.800,00 = €.133.200,00$$

oltre ad una diminuzione del 15% (€.133.200,00 x 15% = €.19.980,00) in previsione di vendita con asta giudiziaria.

Pertanto si avrà: €.133.200,00 – €.19.980,00) = **€.113.220,00**, che è l'importo netto complessivo da porre a base d'asta.

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto, nella consapevolezza di avere svolto scrupolosamente le indagini e ricerche presso gli uffici competenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia e rassegna la presente relazione di stima,

rimanendo comunque sempre a completa disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti necessari.

Chiaramonte Gulfi, lì 15/02/2025

II C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

(geom. Salvatore Paravizzini)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

- 1) Atto di compravendita;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visura storica catastale;
- 5) Documentazione SCIA fabbricato via dell'Acate n°141;
- 6) Progetto allegato alla SCIA.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pag.8

