



PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica di stima



Esecuzione immobiliare n.81/2024

Ill.mo sig. Giudice Dott. Antonio Pianoforte

1) Premessa

Con provvedimento del 27/09/2024 Ella nominava me sottoscritto dott.

ing. Giovanni Luca Nobile 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.81/2024 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da AURELIA SPV S.R.L. (procuratrice di GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.) c.f.15502861006 p.iva

15430061000 con sede in Roma in via Curtatone n.3, elettivamente domiciliata a Catania in via Vittorio Emanuele Orlando n.56 presso lo studio dell'avv. Tito Monterosso, c.f. MNTTTI62P05C351D, pec:

tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it del foro di Catania, rappresenta e difesa dallo stesso avv. Monterosso, contro la sig.ra ----- nata a Vittoria -----, c.f.: -----, elettivamente domiciliata a Catania in via F. Crispi, 177 presso lo studio degli avvocati Carlo Giovanni Lisi, c.f. LSICLG50E07C351C, pec: carlo.giovanni.lisi@pec.ordineavvocaticatania.it e

Concetta Sanfilippo codice fiscale SNFCCT64B58C351R, pec: concetta.sanfilippo@pec.ordineavvocaticatania.it.

Il giorno 01/10/2024 il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

D'accordo con il custode giudiziario nominato, dott. Dario Pisana, in data 29/10/2024 sono iniziate, previo avviso alle parti, le operazioni peritali



effettuando un primo accesso presso l'immobile sito a Vittoria in via Orazio Busacca n.21; durante il sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi ed a scattare diverse fotografie.

In data 04/12/2024 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio del protocollo del comune di Vittoria per depositare la richiesta di accesso agli atti; in data 12/12/2024, il sottoscritto ha ritirato le copie richieste.

In data 03/02/2025 si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili soggetti a pignoramento immobiliare presso il portale web dell'agenzia delle entrate.

2) Quesiti sui beni pignorati

- 1. 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) e "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.**

L'immobile in esame si trova a Vittoria in via Orazio Busacca n.21 ed è costituito da tre unità immobiliari: piano terra adibito a Garage, piano primo adibito a civile abitazione e piano secondo a lastrico solare; sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n.104, particella 9:

- sub.1 cat. C/6, classe 2 consistenza 130 mq, rendita 288,70 €;
- sub.2 cat. A/2, classe 2 consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 €;
- sub.3 cat. F/5.

L'immobile, nella sua interezza, è di proprietà della sig.ra -----
(esecutata) nata a Vittoria il -----, c.f. -----, giusto atto di



compravendita a rogito del notaio dott.ssa Maria Di Matteo del 23/12/2015 rep.
n. 76085 registrato a Vittoria il 29/12/2015 al n.2800 serie 1T.

L'immobile confina a Sud-Ovest con la pubblica via, via Orazio Busacca, a
Sud-Est e a Nord-Ovest con edifici di proprietà di terzi e a Nord-Est, in parte con
edificio di proprietà di terzi ed in parte con terreno ineditato di proprietà di
terzi.

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che è stata sottoposta a pignoramento
immobiliare la piena proprietà dell'immobile.

Analizzando l'estratto di mappa e sovrappoendolo con le foto aeree di
Google Maps, si evince che la particella del fabbricato non è ubicata nella
posizione reale in cui si trova dell'immobile; in altre parole, la mappa catastale
non è allineata con la posizione reale dell'edificio in questione; si rende
necessario l'allineamento catastale che comporta un rilievo topografico
dell'immobile in appoggio ai punti fiduciali delle mappe catastali e tramite
procedura PREGEO, si riporta l'immobile sulle mappe catastali nella posizione
reale; poiché cambierà il numero di particella, si dovrà aggiornare anche
l'accatastamento delle tre unità immobiliari al catasto fabbricati con procedura
DOCFA.

Il costo di tale intervento è il seguente:

- Rilievo topografico e inserimento in mappa con procedura PREGEO € 1'500,00;
- DOCFA per il 3 subalterni € 750,00;
- Diritti catastali € 356,00;
- c.p. (4%) e iva (22%) su 2'250,00 € € 604,80.

Il totale è di 3'210,80 € c.p. e iva compresi.



2. Sommara 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.

L'immobile in esame si trova in una zona quasi periferica, ma ben servita, di Vittoria; si tratta di un immobile con accesso indipendente direttamente da via Orazio Busacca, non in condominio.

L'immobile pignorato è suddiviso fra piano terra, primo piano e lastrico solare, accessibili tramite una scala interna.

Le superfici commerciali dei diversi piani sono le seguenti:

- Piano terra (garage): 165,00 mq di superficie coperta e 7,00 mq di pertinenza scoperta, ossia cavedio;
- Piano primo (appartamento): 152,30 mq di superficie coperta e 16,60 mq di pertinenza scoperta, ossia somma di n.3 cavedi e 13,15 mq di balconi;
- Piano secondo (lastrico solare): 170 mq di superficie calpestabile.

La struttura portante è mista fra muratura e cemento armato con orizzontamenti realizzati con solai in latero-cemento.

Il piano terra, come già accennato, è adibito a garage: si accede da due ampie serrande scorrevoli in lamiera zincata ed all'interno non ci sono tramezzature; al garage si può accedere sia direttamente dall'esterno che



dall'interno, ossia dal vano scala; infine, dal garage si accede ad un cavedio.

Dal vano scala, si accede all'appartamento al primo piano che consta di un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, 2 servizi igienico-sanitari e un ripostiglio.

Salendo le scale, si accede, infine, al lastrico solare che si presenta molto ampio.

Riguardo all'abbattimento delle barriere architettoniche, per accedere all'appartamento dalla strada pubblica si deve superare, dapprima un gradino in corrispondenza del portone d'ingresso, poi altri tre gradini all'interno del vano scala ed, infine, due rampe di scala per giungere al primo piano.

Si rende quindi necessario, nel caso in cui si dovesse adeguare tale appartamento ai dettami della L.13/89 e seguenti, realizzare: una rampa mobile per l'ingresso dalla strada ed un montascale all'interno, con un costo di circa 10'000,00€.

3. 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 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.



Allo stato attuale l'esecutata, la sig.ra -----, abita l'appartamento e utilizza sia il garage che il lastrico solare, insieme alla sua famiglia.

4. 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).



Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico dell'eventuale futuro acquirente.



5. 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 all'Agenzia dell'Entrate, il sottoscritto ha rilevato che sull'immobile, costituito da tre subalterni, gravano le seguenti





iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso.

1. ISCRIZIONE del 19/12/1997 - Registro Particolare 1591 Registro Generale

14078 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 2686 del 18/12/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 426 del 14/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/03/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies

DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

2. TRASCRIZIONE del 26/07/1999 - Registro Particolare 8816 Registro Generale

11403 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 512 del 29/06/1999

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA;

3. TRASCRIZIONE del 29/05/2000 - Registro Particolare 6629 Registro Generale

8218 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 188 del 12/05/2000

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA;

4. TRASCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 13073 Registro

Generale 19749 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 71524/18144

del 20/10/2011 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA;

5. TRASCRIZIONE del 21/07/2014 - Registro Particolare 6247 Registro Generale

9832 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 74265/19981 del

24/06/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA PER PERSONA DA NOMINARE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6392 del 23/07/2014;





6. TRASCRIZIONE del 23/07/2014 - Registro Particolare 6392 Registro Generale

10017 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 74266/19982 del
24/06/2014 ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6247 del 2014;



7. TRASCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 11239 Registro
Generale 17792 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 76085/21230
del 23/12/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;



8. ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 2628 Registro Generale
17793 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 76086/21231 del
23/12/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO;



9. ISCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 135 Registro Generale 1152
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 78361/22776 del 09/01/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA
VOLONTARIA;



10. TRASCRIZIONE del 05/08/2020 - Registro Particolare 6576 Registro
Generale 9204 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA
Repertorio 1495/2020 del 28/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



11. TRASCRIZIONE del 08/04/2024 - Registro Particolare 4215 Registro
Generale 5988 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
RAGUSA Repertorio 679 del 09/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**6. 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).

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria; si rileva quanto segue.

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato in assenza di titoli abilitativi ed è stato regolarizzato giusta concessione edilizia in sanatoria n.512 del 29/06/1999.

L'immobile risulta essere conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria, ma non è presente il certificato di abitabilità.

7. 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;

In ottemperanza alla circolare del 18/11/2021 non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato oggetto della presente.

Per la vendita dell'immobile non è necessaria la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si stima il costo per la redazione dell'APE in 200,00 € oltre c.p. e iva e per



la redazione del libretto d'impianto in 150,00 € oltre iva; in totale il costo è di 436,76 €.

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

Si accede all'immobile direttamente da via Orazio Busacca al civico 21; al piano terra sulla sinistra si trova l'ampio garage privo di tramezzatura ed accessibile dalla strada tramite due grandi aperture.

Al primo piano si trova l'appartamento; entrando dal vano scala si accede a sinistra al soggiorno, mentre sulla destra una porta conduce al cavedio e, quindi, ad un ripostiglio; percorrendo il disimpegno, sulla destra si trova il



bagno, mentre sulla sinistra la cucina; in fondo a sinistra è presente una prima camera da letto doppia, di fronte un altro piccolo cavedio, mentre sulla destra si trova un'altra camera da letto singola; percorrendo il disimpegno verso destra, si trova di fronte la camera da letto matrimoniale, mentre sulla destra il doppio-servizio; infine, sul prospetto di via O. Busacca ci sono due balconi accessibili, rispettivamente dal soggiorno e dalla camera da letto doppia.



Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno aperture verso l'esterno e sono ben illuminati.

Le superfici commerciali, come accennato in precedenza, sono le seguenti:

- Piano terra (garage): 165,00 mq di superficie coperta e 7,00 mq di pertinenza scoperta, ossia cavedio;
- Piano primo (appartamento): 152,30 mq di superficie coperta e 16,60 mq di pertinenza scoperta, ossia somma di n.3 cavedi e 13,15 mq di balconi;
- Piano secondo (lastrico solare): 170 mq di superficie calpestabile.



La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Le pareti sono tutte intonacate e rifinite con pittura lavabile; le pareti dei bagni, sono invece, rivestite con piastrelle in ceramica.



L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; complessivamente, l'appartamento si trova in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Salendo le scale, si accede al lastrico solare; è molto ampio e non presenta suddivisioni; la pavimentazione è realizzata con massetto delle pendenze impermeabilizzato con guaina d'asfalto ardesiata in ottime condizioni, infatti nell'appartamento non ci sono segni di infiltrazioni d'acqua.



Le pareti dei prospetti sono intonacate a cemento e rifinite con rasatura di cemento; non è presente la finitura colorata.





In definitiva l'immobile si trova, nel suo complesso in buone condizioni di uso e manutenzione.

Determinazione del valore commerciale

Vista la natura dell'immobile non è possibile procedere alla vendita in lotti separati; si costituirà quindi un unico lotto di vendita.

Per poter ottenere il valore di vendita più attendibile si è scelto di calcolare la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica con il metodo reddituale.

Riguardo al metodo di stima commerciale si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta abitabile e superfici scoperte quali balconi e pertinenze, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte; per il lastrico solare si attribuirà un valore del 10%.

Il secondo metodo di stima, ossia quello analitico con metodo reddituale, 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.

A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Vittoria ed, in particolare si fa riferimento alla zona D2 "AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO".

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia del



lotto di vendita, alle finiture ed alle condizioni dello stabile, si ritiene di utilizzare i seguenti valori:

Natura del bene	Superficie	Pertinenza	Terrazzo	Balconi	Valore unitario	Valore del bene
Appartamento	152,30mq	16,60mq	170,00mq	13,15mq	850,00€/mq	€ 150 226,88
Garage	165,00mq	7,00mq			300,00€/mc	€ 50 025,00
					Valore da stima commerciale	€ 200 251,88

B. Stima analitica con il metodo reddituale

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 3,5%.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia del lotto, si ottiene:

Natura del bene	Superficie	Pertinenza	Terrazzo	Balconi	Valore unitario	Valore del bene
Appartamento	152,30mq	16,60mq	170,00mq	13,15mq	2,50€/mq	€ 169 360,71
Garage	165,00mq	7,00mq			0,80€/mq	€ 52 114,29
					Valore da stima analitica	€ 221 475,00

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



$(200'251,88 \text{ €} + 221'475,00 \text{ €}) / 2 = 210'863,44 \text{ €}$



Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

Si applica anche la riduzione del 15% del valore stimato per eventuali vizi

occulti: $210'863,44 \text{ €} \times (1-0,15) = 179'233,92 \text{ €}$

3) VALORE FINALE DELE BENE

Il valore finale dell'intero immobile costituito da piano terra (garage), primo piano (appartamento) e secondo piano (lastrico solare) è di 179'233,92 € da cui si devono decurtare i costi di allineamento catastale pari a 3'210,80 € e i costi per la certificazione energetica dell'appartamento pari a 436,76 €; si ottiene così il valore di 175'586,36 €.

In definitiva il valore di vendita in cifra tonda è il seguente:

175'500,00 € (centosettantacinquemilacinquecento/00€)

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile oggetto di esecuzione.

5) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Nel caso in esame non è possibile procedere ad una ulteriore divisione del bene.

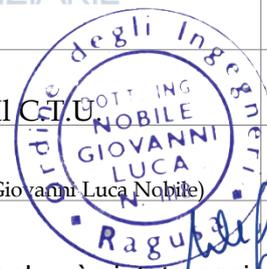
CONCLUSIONI

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, lì 05/02/2025

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)





Allegati alla perizia

- Visure catastali dell'immobile;
- Planimetrie catastali;
- Tavole grafiche dell'immobile con ubicazione e planimetrie allo stato di fatto;
- Verbale di sopralluogo;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Ricevute delle spese sostenute;
- Atto di compravendita;
- Allegato 4 - Scheda sintetica.

