

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. SS_EI_35_2022

Integrazione alla Relazione di Stima

C.T.U.: Dott. Alessio Coghene

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Remonti

1. Premessa

In ottemperanza al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 21/10/2025, si procede alla presente integrazione della relazione di stima depositata in data 16/11/2024, con particolare riferimento al secondo pignoramento avente ad oggetto l'immobile identificato al Catasto Fabbricati come subalterno 2, nonché alla necessità di aggiornamento del relativo valore estimativo.

2. Documentazione esaminata

Per la redazione della presente integrazione sono stati consultati ed esaminati:

- Visure catastali aggiornate al 05/11/2024;
- Planimetrie catastali depositate;
- Estratti di mappa catastale;
- Atto di pignoramento relativo al sub. 2 e note di trascrizione;
- Documentazione urbanistica e dati reperiti presso il Comune di Ittiri;

3. Identificazione catastale

- **Comune:** Ittiri (SS)
- **Foglio:** 35
- **Particella:** 2020
- **Subalterno:** 2
- **Categoria:** C/6 – Autorimessa
- **Classe:** 1
- **Consistenza:** 43 m²
- **Superficie catastale:** 55 m²
- **Rendita:** € 151,01
- **Indirizzo:** Via Ragazzi del '99, s.n.c. – Piano S1
- **Ultima variazione:** 11/07/2013 – Pratica n. SS0101607



La superficie catastale di 55 m² risulta composta da:

- 43 m² di superficie principale (garage);
- 12 m² di superfici accessorie, calcolate secondo i criteri del DPR 138/1998.

Le aree scoperte pertinenziali non sono riportate nella visura catastale come metri quadri reali, bensì come superfici computate in percentuale.

4. Descrizione dell'immobile

4.1 Autorimessa (43 m²)

Il subalterno 2 è costituito da unità immobiliare a destinazione autorimessa, dotata di:

- accesso carrabile mediante rampa esterna;
- pavimentazione in cemento liscio;
- altezza interna pari a circa 2,50 m;
- stato manutentivo complessivamente buono.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, il progetto autorizzato e la planimetria catastale, emergono difformità riconducibili alla trasformazione del piano seminterrato.

In particolare, dalla documentazione catastale il piano risulta suddiviso in due distinti subalterni: un locale identificato come "cantina" (Foglio 35, Particella 2020, Subalterno 1) e un locale identificato come "autorimessa" (Foglio 35, Particella 2020, Subalterno 2), separati da una partizione muraria.

Nello stato di fatto tale suddivisione non risulta più presente: il piano seminterrato si configura come un unico ambiente continuo, privo della divisione interna riportata negli elaborati catastali.

Si evidenzia inoltre che l'attuale configurazione interna non presenta le caratteristiche funzionali e dimensionali tipiche di un'autorimessa. Il locale risulta infatti adibito a taverna ed è dotato di elementi incompatibili con la destinazione catastale C/6, quali un'area cucina con piano cottura e la presenza di un forno/camino.

Anche le modalità di accesso risultano non coerenti con l'uso di autorimessa: l'ingresso avviene tramite accesso pedonale con portone e porta vetrata, in assenza di apertura carrabile o di porta basculante idonea al transito e alla sosta di veicoli.

Le condizioni descritte configurano pertanto un utilizzo di fatto difforme rispetto alla destinazione catastale di autorimessa.

4.2 Superfici accessorie scoperte – Superfici reali

Dalla verifica esterna e dalla planimetria catastale risultano le seguenti superfici:

- Rampa carrabile di accesso: 20 m²
- Cortile esterno pertinenziale scoperto: 82 m²

Superficie reale complessiva: **102 m²**.



La visura catastale indica 12 m² di superficie accessoria in quanto le superfici scoperte concorrono alla superficie catastale solo in misura percentuale, secondo il DPR 138/1998.

5. Conformità

5.1 Conformità catastale

La planimetria depositata è coerente con lo stato dei luoghi per quanto attiene alla sagoma e ai confini, mentre si rilevano le difformità sopra descritte relative alla configurazione interna e all'accesso.

5.2 Conformità urbanistica

L'unità immobiliare risulta conforme alla destinazione urbanistica generale del Comune di Ittiri. Dall'esterno non emergono abusi ed

4.2 Superfici accessorie scoperte – Superfici reali

Dalla verifica esterna e dalla planimetria catastale risultano le seguenti superfici:

- **Rampa carrabile di accesso:** 20 m²
- **Cortile esterno pertinenziale scoperto:** 82 m²

Superficie reale complessiva: **102 m²**.

La visura catastale indica 12 m² di superficie accessoria in quanto le superfici scoperte concorrono alla superficie catastale solo in misura percentuale, secondo DPR 138/1998.

5. Conformità

5.1 Conformità catastale

La planimetria depositata è coerente con lo stato dei luoghi. La differenza tra superficie reale delle pertinenze e superficie catastale è conforme alla normativa e non rappresenta irregolarità.

5.2 Conformità urbanistica

L'unità immobiliare risulta conforme alla destinazione urbanistica del Comune di Ittiri. Non sono emersi abusi rilevabili dall'esterno.

6. Valutazione economica e inclusione delle pertinenze scoperte

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi alle autorimesse del Comune di Ittiri. Tra i valori minimi e massimi disponibili, si è adottato il **valore OMI massimo pari a € 350/m²**, in ragione delle buone condizioni del bene e dell'ampia superficie pertinenziale disponibile.

6.1 Calcolo del valore del sub 2

Autorimessa – 43 m²

$$43 \text{ m}^2 \times \text{€ } 350/\text{m}^2 = \text{€ } 15.050$$

Superfici scoperte – 102 m² (rampa + cortile)

Valutate con coefficiente del 15%:

$$\text{Valore unitario} = \text{€ } 350 \times 15\% = \text{€ } 52,50/\text{m}^2$$

$$102 \text{ m}^2 \times \text{€ } 52,50 = \text{€ } 5.355$$

Valore complessivo sub 2: € 20.405

6.2 Motivazione dell'inclusione del cortile nella stima

Si precisa che le superfici scoperte pertinentziali, in particolare il cortile di 82 m² e la rampa di 20 m², pur non risultando integralmente riportate nella visura catastale, devono essere considerate ai fini estimativi.

In base al DPR 23 marzo 1998 n. 138, tali superfici concorrono alla "superficie catastale" soltanto in misura percentuale, motivo per cui la visura indica 12 m² di superficie accessoria.

Tuttavia, in sede di valutazione immobiliare, cortile e rampa costituiscono pertinenze funzionali dell'autorimessa, apportando utilità e valore economico all'unità immobiliare.

Il loro valore è stato determinato con applicazione di coefficiente riduttivo del 15% sul valore OMI del box

7. Valore complessivo della procedura esecutiva

Sub 1: € 209.755,50

Sub 2: € 20.405

Valore complessivo aggiornato: € 230.160,50

8. Conclusioni





- Le superfici reali delle pertinenze scoperte del sub 2 risultano 20 m² (rampa) e 82 m² (cortile), per un totale di 102 m².
- La visura catastale è coerente con i criteri di computo previsti dal DPR 138/1998.
- Cortile e rampa sono pertinenze funzionali e, come tali, incluse nella stima mediante coefficiente riduttivo.
- Il valore aggiornato del sub 2 è pari a € 20.405.
- Il valore complessivo della procedura esecutiva, aggiornato con l'integrazione del sub 2, è pari a € **230.160,50**.



Il C.T.U.

Dott. Alessio Coghene

