

TRIBUNALE DI RAGUSA
GIUDICE ESECUTORE DOTT. CARLO DI CATALDO

Perizia tecnica per incarico stima di beni soggetti a pignoramento

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. R.G. 116/2023

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Premessa

Con ordinanza del 18 luglio 2023 la S.V. nominava il sottoscritto ing. Pietro Pacetto, con studio in Scicli – via Mazzini n.165, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ragusa al n.768, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe. Quindi in ottemperanza al mandato ricevuto, previo accordo con il custode giudiziario avv. Gabriella Iacono ed avviso trasmesso alle parti, il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi. Quivi giunto, ha preso atto che l'oggetto della stima consisteva nel seguente bene immobile: immobile costituito da appartamento a p.1 e cantina a p.t, denominato isolato 5, sito a Ragusa in via E. Maiorana n 22, scala B, interno 2d, in ditta [REDACTED]. Alla presenza dei suddetti, lo scrivente ha provveduto ad eseguire i rilievi grafici e fotografici dell'immobile.

Premessa di pignoramento

Come verificato dalla documentazione in atti ed in sede di sopralluogo, l'immobile pignorato consiste nel bene di seguito in appresso descritto:

Trattasi di unità immobiliare abitazione di tipo civile, sita in via E. Maiorana n 22, scala B, isolato 5, piano terra-primo a Ragusa, in catasto sez. urbana A, F° 97, p.lla 15, sub.12, categ. A/4, classe 4, vani 6,5 di superficie complessiva 120mq, rendita Euro 436,41, proprietari per ½ ciascuno in capo agli intestatari di cui sopra. Per ogni altra informazione sulla titolarità dell'immobile, sulla storia ipotecaria - catastale e sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda alla certificazione ipocatastale aggiornata in allegato alla presente. Si rileva che a completamento della documentazione già esistente in atti, il sottoscritto incaricato CTU, ha effettuato ricerche presso il N.C.E.U di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa, presso lo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), al fine di reperire la documentazione comprovante la regolarità edilizia e la conformità urbanistica.

Con riferimento all'immobile appartamento oggetto di stima, si rileva che lo stesso fa parte di un complesso di unità abitative costituenti un edificio condominio, che nello stato di fatto per dimensione e forma risulta uguale a quello riportato in comune e in catasto, ad eccezione di una leggera difformità riguardante un tramezzo interno delimitante la zona ingresso dalla zona soggiorno, che nello stato di fatto attuale non esiste, mentre negli elaborati planimetrici di progetti autorizzati era presente. La unità immobiliare oggetto di studio fa parte di un edificio palazzina, classificato come tipologia C costituita da n 20 appartamenti, realizzato con Licenza Edilizia n 234 del 22-08-1968, rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa. Successivamente furono iniziati i lavori in data 21-08-1969 e in data 24-02-1969 è stata concessa variante edilizia per modifica impiantistica canne fumarie. In data 08-04-1972 la Prefettura di Ragusa rilascia regolare licenza d'uso a seguito di predisposizione di regolare certificato di collaudo a conclusione dei lavori da parte dell'ing. [REDACTED] ed infine in data 28-04-1972 viene chiesto e ottenuto il permesso di abitabilità.

Accertamento di eventuali vincoli

In relazione all'ubicazione dell'immobile e alla destinazione urbanistica descritta prima, l'immobile non è soggetto a vincoli.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

L'immobile fa parte di un edificio condominiale realizzato con una struttura intelaiata in c.a. che si articola su cinque livelli fuori terra più uno interrato. È ubicato in zona periferica della città di Ragusa, servito dal trasporto pubblico, sono presenti nell'area: uffici, scuole, supermercati etc. L'appartamento pignorato identificato al Sub. 12, è ubicato a piano primo dell'edificio, sito a Ragusa in via E. Maiorana n 22, lo stabile è un edificio in c.a di buona qualità architettonica e buona realizzazione. Mantiene un sufficiente stato di conservazione in linea con l'epoca di realizzazione. In dettaglio, ha un accesso dalla scala condominiale,

all'interno dall'ingresso si accede al soggiorno, alla zona notte e a quella giorno, le camere sono disimpegnate da un corridoio. Complessivamente l'immobile si compone da un ingresso soggiorno, cucina, una camera letto matrimoniale e due camere singole, un bagno e un servizio lavanderia. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e ventilati, grazie alla presenza di vani finestre e balconi ben dimensionati (per dettagli si rimanda alla planimetria in allegato), gli infissi sono in alluminio senza vetrocamera con serrande avvolgibili in plastica, tipici dell'epoca di realizzazione dell'immobile. La pavimentazione interna è in ceramica di discreta qualità, le porte interne sono in legno tamburato, mentre le pareti sono rifinite con pittura colorata che in certi casi risulta esfoliata e ammalorata come si verifica nel vano lavanderia, ove a causa di un problema di malfunzionamento degli scarichi soprastanti si nota la presenza di macchie, muffa oltre ad esfoliazioni e scrostamenti predetti. È presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a metano, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, sono inoltre presenti unità split per il condizionamento e il raffrescamento degli ambienti.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

L'immobile fa parte di un condominio costituito da n 20 appartamenti e non sono stati riscontrati oneri condominiali gravanti sull'immobile.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti o di assegnazioni al coniuge

Non sono stati accertati elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti. Durante l'accesso è stato accertato che gli esecutati sono i proprietari dell'appartamento e nello stesso vivono con i propri figli, nessun provvedimento di assegnazione al coniuge è stato accertato.

Valore di mercato del cespite

La stima dell'immobile pignorato è formulata attraverso il procedimento sintetico, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il criterio adottato terrà conto quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto impone l'adozione di un parametro tecnico – economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie commerciale espressa in metri quadrati con il relativo prezzo.

La superficie commerciale è data da:

Scomm= superficie utile + pareti interne e perimetrali in quota parte di proprietà + balconi ragguagliate al 30% fino a 25 mq, le eccedenze al 10 %, pertanto si ha:

$$\text{Scomm} = 120 \text{ mq} + 30\% * 19,80 \text{ mq} = 125,94 \text{ mq} \text{ approssimato } \mathbf{126,00 \text{mq}}$$

Trattasi di un immobile realizzato alla fine degli anni 60, la stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova. Poiché la zona in esame è periferica e presenta degli immobili la cui tipologia edilizia è di natura prettamente popolare, tenuto in conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui ut-supra, si può determinare il valore medio, riferendosi all'andamento attuale del mercato immobiliare. I valori di mercato per immobili simili per epoca di realizzazione, posizione, tipologia e finiture variano tra **un valore massimo di circa €.1000,00 al metro quadro ed un valore minimo di circa €.600,00 al metro quadro.**

In forza alle citate considerazioni sul sufficiente stato di conservazione del cespite, si definisce il costo al metro quadrato che pertanto ammonta ad **€.800,00/metro quadro.**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO

il valore dell' immobile stimato è pari a:

$$126,00 \text{ mq} * 800,00\text{€/mq} = \text{€}.100.800,00$$

Il valore commerciale dell'immobile è stimato in €.100.800,00

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale si applica una **riduzione del 15% del valore venale**, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite €.100.800,00 x 15% = €.15.120,00

Nuovo valore dell'immobile €.100.800,00 - €.15.120,00 = €.85.680,00

Arrotondato per eccesso il valore finale dell'immobile stimato è pari a €.86.000,00
(euroottantaseimila/00)

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta agli esecutati Sig.ri [REDACTED] proprietari per 1/1.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

In forza ai rilievi eseguiti durante il sopralluogo, si produce **APE redatto dal sottoscritto, si precisa che allo stato attuale l'immobile risulta sprovvisto di libretto di manutenzione impianti.**

conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura dell'immobile pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale.

di cui trattasi pertanto, contrassegnato a giudizio dello scrivente ha un valore commerciale finale pari ad €.86.000,00 (euroottantaseimila/00)

(ELABORATO FOTOGRAFICO)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO N 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO N 2

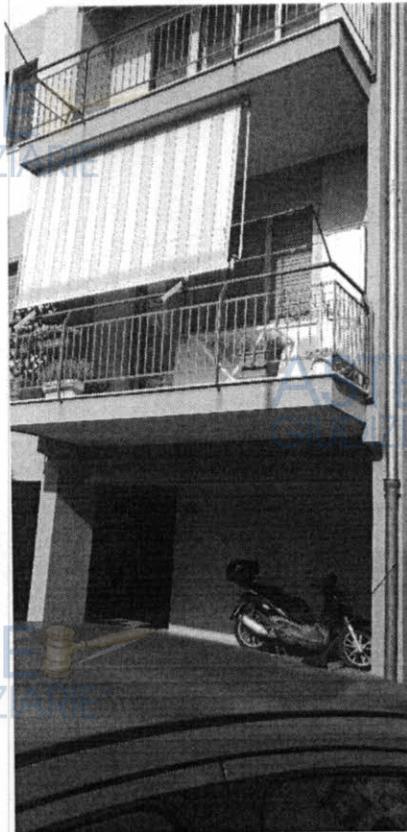


FOTO N 3

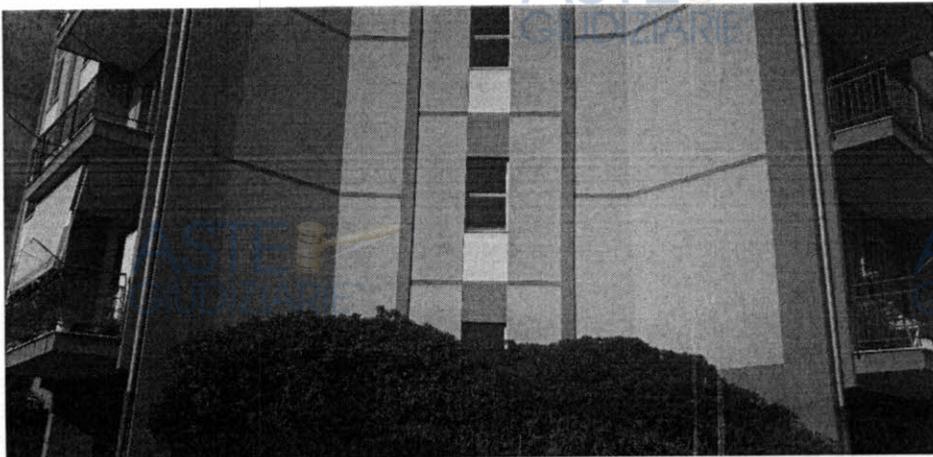


FOTO N 4

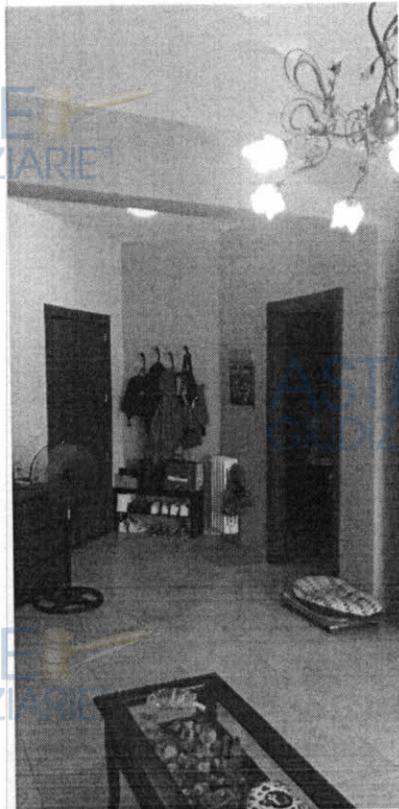


FOTO N 5



FOTO N 6



FOTO N 7



FOTO N 8



FOTO N 9



FOTO N 10



FOTO N 11



FOTO N 12



FOTO N 13



FOTO N 14

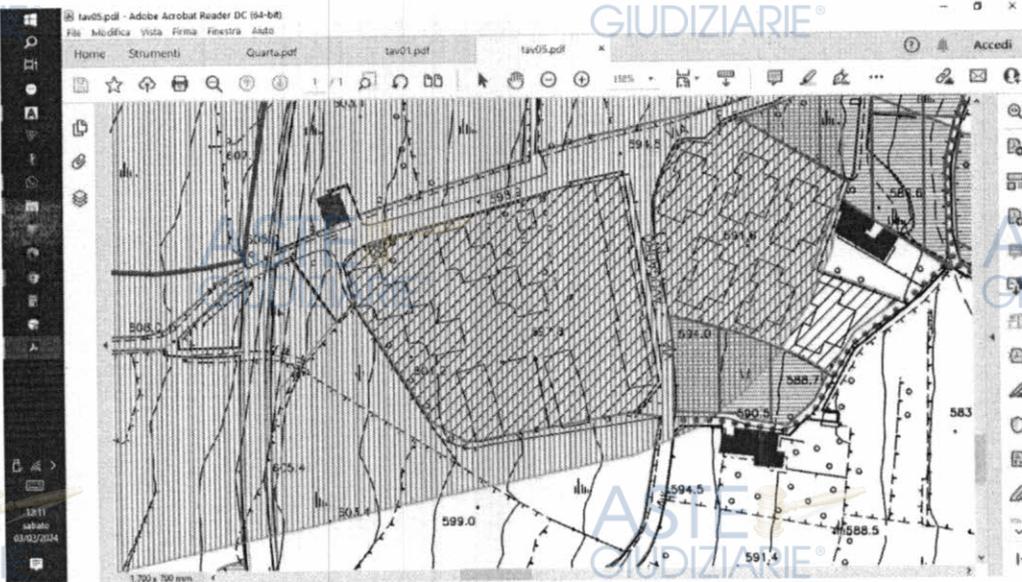
(ELABORATO CARTOGRAFICO)



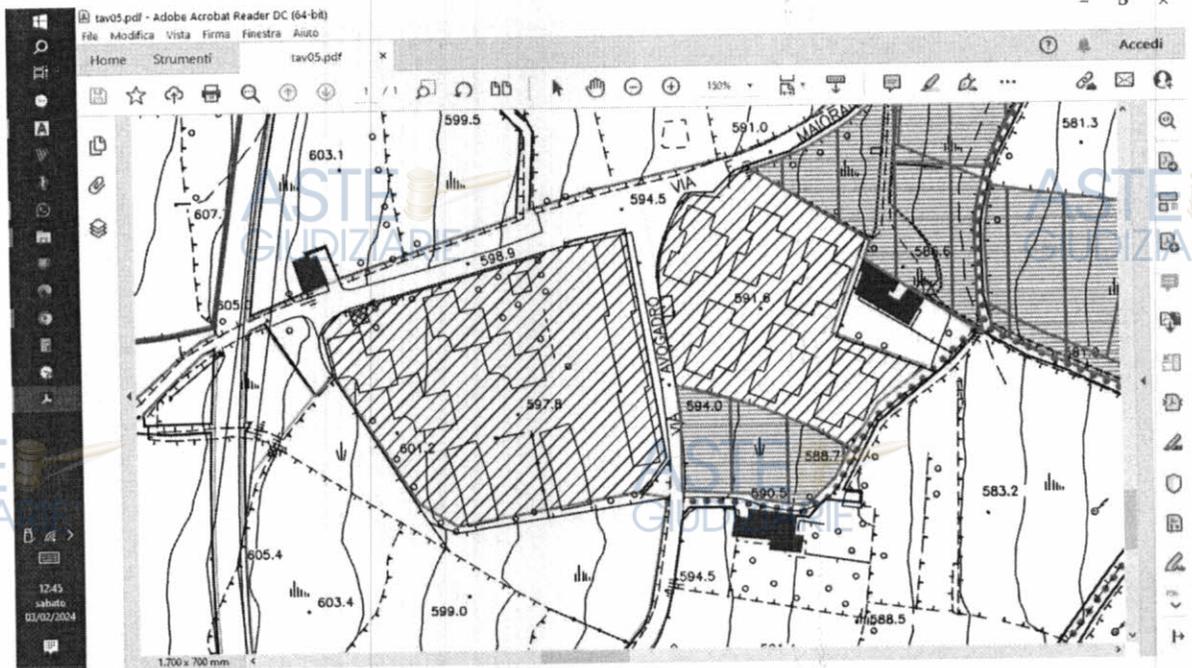
Località senza nome

Indicazioni Avvia Salva

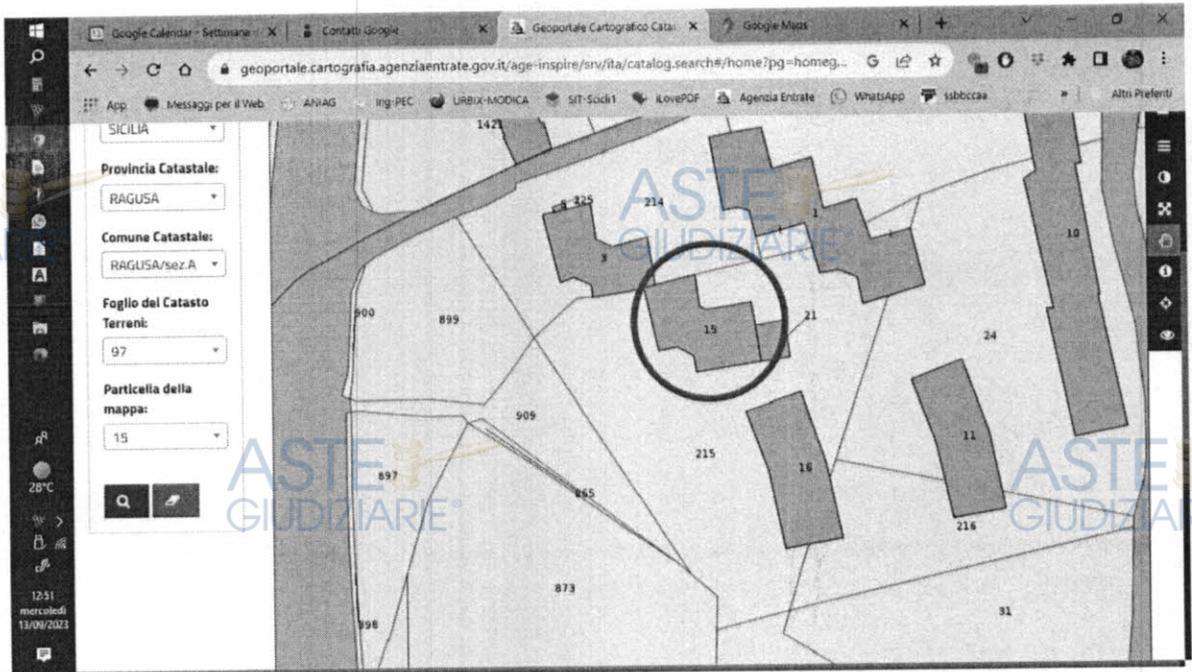
LOCALIZZAZIONE CON GOOGLE



STRALCIO PRG



STRALCIO IGM



STRALCIO CATASTALE



Parte integrante della presente relazione sono i seguenti:

- Inquadramento cartografico
- Elaborato fotografico



Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi..



F.to II C.T.U.

(Ing. Pietro Paceito)

