

TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di stima disposta dall'Ill.mo Dott. Antonio Pianoforte, G.E. nel
Procedimento n. 5/2025 R.G. promosso [REDACTED] procuratrice di
[REDACTED] nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Tranchina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Ragusa al n. 886, con studio tecnico in Ragusa in via Ecce Homo
n. 207, è stato nominato perito estimatore nel procedimento di cui in epigrafe,
giusto decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito
estimatore e del custode giudiziario, emesso dal G.E. Dott. Antonio Pianoforte
in data 24.02.2025 che veniva notificata mezzo P.E.C. in data 24.02.2025.

Con il suddetto decreto del 24.02.2025 veniva nominato quale custode
giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori esecutati, l'avv.
Salvatrice Nobile.

In data 03.03.2025 il sottoscritto esperto accettava l'incarico ed effettuava il
giuramento di rito ai sensi dell'art 569 comma 1 c.p.c., depositando tale
accettazione nel fascicolo telematico (all.1).

Con riferimento all'incarico conferito all'esperto facente parte del decreto del
24.02.2025, il termine ultimo per il deposito della relazione di stima veniva
fissato trenta giorni prima dell'audizione delle parti stabilita per il prossimo il
29.09.2025.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accesso all'immobile pignorato.

A seguito del download del fascicolo telematico si è esaminata la documentazione e si è provveduto in accordo con il custode giudiziario, nei modi e nei termini di legge, a dare comunicazione al debitore esecutato, dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, previsto per il 24/03/2025. Comunicazioni inviate dal custode ½ pec al creditore e con raccomandata al debitore.

Il 24/03/2024 il perito si recava presso l'immobile oggetto del procedimento per l'accesso all'immobile pignorato; sui luoghi erano presenti oltre al custode i sig.ri [REDACTED].

Il custode e l'esperto consegnavano la documentazione in copia, di nomina e l'informativa di cui allegato 2.

Nel corso del sopralluogo si sono effettuati i rilievi e delle fotografie dell'immobile e tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto.

In allegato alla presente relazione sono riportati la documentazione fotografica (all.3), l'inquadramento urbanistico e l'indicazione del terreno con l'indicazione del fabbricato preesistente e nella situazione attuale (all. 4) e il rilievo dello stato di fatto (all.5).

Verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto è stato necessario effettuare diverse verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Il perito ha fatto accesso presso l'Agenzia del Territorio acquisendo in data 21/03/2025 la documentazione catastale (visura storica e l'estratto di mappa)

relativa all'immobile pignorato (all.9), successivamente alla data 25/07/2025

ha acquisito con la ricerca per partita il microfilm (all.9) e poi in data

06/08/2025 ha ritirato la copia del tipo mappale cartaceo prot. 203104 del

07.11.2008 (all.9), a seguito della richiesta della copia tipo mappale effettuata

mezzo Pec il 30/07/2025. Da tali ricerche si è accertato la corrispondenza tra i

dati catastali riportati nelle visure rilasciate e quelle indicate nell'atto di

pignoramento oltre che la verifica della legittimità dell'esistente.

In data 07.05.2025 il perito ha e richiesto ½ pec al Comune di Vittoria prot.

gen. n. 28855 l'accesso ai documenti amministrativi relativi all'immobile

oggetto di esecuzione (all.6).

In data 31/07/2025, si è ricevuta da parte del Comune di Vittoria

comunicazione con prot. n. 51154 con la quale si attestava che non sono state

rinvenute pratiche in archivio (all.6).

Alla data 07-05-2025, ha richiesto mezzo mail al notaio Scifo copia dell'atto di

compravendita dei sig.ri [REDACTED].

In data 20-05-2025 ha ottenuto mezzo mail dal notaio Scifo la copia dell'Atto

notarile di compravendita del 09/11/2010 Rep. 15299 Racc. 5067 e dell'atto di

provenienza del 04/12/2003 Rep. 39471 Racc. 8907 (all.7).

Alla data del 01/08/2025, a seguito dell'accesso presso l'Ufficio di Stato Civile

del Comune di Vittoria, si sono richiesti ed ottenuti l'estratto per riassunto di

atto di matrimonio, i certificati storici di residenza e lo stato di famiglia (all.8).

Alla data del 27/08/2025 il perito per mezzo del sistema telematico Sister

accedeva alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per richiedere le ispezioni

ipotecarie fg. 35 particella 457 e fg. 35 sulla particella 458, sub 1 con

riferimento al ventennio anteriore alla data del pignoramento (all.10).

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio e si esclude l'esistenza di iscrizioni ipotecarie successive alla data dell'atto di pignoramento.

Ritenuto di avere raccolto tutte le informazioni necessarie, il perito ha redatto la presente relazione di stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione del bene pignorato.

Ai fini di specificare il diritto pignorato, l'iscrizione dell'ipoteca volontaria, nasce a garanzia del mutuo ipotecario del 09/11/2010 a favore di Unicredit S.p.A. che oggi per come da documentazione in atti del fascicolo è trasferito alla società [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e grava sull'immobile individuato al C.F. al Foglio 35 Particella 458

Sub 1 ubicato in c. da Capraro a Vittoria (Rg) e terreno indicato al C.T. al

Foglio 35 Particella 457 ubicato in c. da Capraro a Vittoria (Rg).

Risulta dagli esami degli atti che il verbale di pignoramento del 20/01/2025,

trascritto il 11/02/2025 e che [REDACTED] hanno ognuno per

la quota per metà della piena proprietà di:

unità immobiliare A4 - indirizzo Contrada Capraro foglio 35 particella 458

subalterno 1, ubicato nel Comune di Vittoria.

terreno - indirizzo Contrada Capraro foglio 35 particella 457, ubicato nel

Comune di Vittoria.

Per come indicato nell'atto di matrimonio (all.8) il regime degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] è di comunione dei beni. Il terreno e

l'abitazione sono stati acquisiti con atto di compravendita in favore di [REDACTED]

[REDACTED] del 09/11/2010 - Rep. 15299 e Raccolta n. 5067

(all.7) che riporta testualmente all'articolo 1): "I coniugi [REDACTED]

vendono e trasferiscono ai coniugi
 che accettano ed acquistano la piena proprietà del seguente immobile:
 - casa per civile abitazione sita nel Comune di Vittoria in contrada Capraro,
 con circostante terreno pertinenziale della superfice catastale di are
 settantaquattro e centiare cinquantuno (Ha. 00.74.51), composta da piano
 terra e soppalco per complessivi quattro virgola cinque vani catastali,
 confinante con strada pubblica, con proprietà e con proprietà
 , riportata nel Catasto Fabbricati di Vittoria al foglio di mappa 35,
 particella 458/1 contrada Capraro, p.T, z.c. 1, ctg. A/4, cl. 2, v.c. 4,5 R.C. Euro
 167,33; il terreno di pertinenza è riportato nel Catasto Terreni di Vittoria al
 foglio di mappa 35, particella 457, uliveto – cl.2, ha. 00.74.51, R.D. Euro
 26,94, R.A. Euro 17,32”; all’articolo 7): “la parte alienante, omissis.....che i
 lavori di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto sono stati
 realizzati anteriormente al primo settembre 1967”.
 In riferimento all’atto di provenienza precedente del 04/12/2003 - Rep. 39471
 e Raccolta n. 8907 (all.7) che riporta testualmente: “omissis....I coniugi
 , con tutte le garanzie di legge e
 nelle proporzioni di $\frac{3}{4}$ (tre quarti) indivisi il primo e di $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso
 la seconda, congiuntamente vendono ai coniugi
 i quali, nel predetto regime acquistano, il seguente immobile nel territorio di
 Vittoria, nella contrada Capraro: - Appezamento di terreno agricolo, con
 entrostante fabbricato rurale con pozzo per usi domestici, della superficie
 catastale ai (are 75.71), compresa la superficie del fabbricato rurale, ai confini
 con strada pubblica In catasto, omissis...- al foglio di
 mappa foglio 35, particelle: 17 - semin. arb. 3 – are 41.80- R.D. Euro 21,59 –

R.A. 6,48; 174 – seminativo 2 – are 17.30- R.D. Euro 5,81 – R.A. 2,23; 189 – vigneto 3 – are 16.21- R.D. Euro 11,30 – R.A. 6,28; 156 – fabb. Rurale – are 0.40 omissis...- I venditori.....omissis...dichiarano che il fabbricato rurale oggetto di quest'atto è stato realizzato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.”

Per come accertato al Catasto attraverso la ricerca per partita effettuata sul fabbricato indicato al foglio 35 part 156 del soprastante atto (all. 9 microfilm) risulta per esso la dichiarazione alla data del 1956.

I dati catastali dell'unità immobiliare e del terreno indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nelle visure catastale storiche (all.9). Dall'esame della planimetria catastale (all. 9) e dal sopralluogo (all. 3) si sono appurate delle piccole differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale. Risultano infatti delle partizioni interne e parte della veranda esterna è stata chiusa e messa in comunicazione con l'abitazione per creare l'attuale cucina.

Descrizione sommaria dei beni pignorati

Trattasi di civile abitazione non di lusso, sita in C. da Capraro frazione di Vittoria, costituita da un piano terra e soppalco ubicata all'interno di un terreno di pertinenza accessibile dalla strada pubblica.

L'immobile è costituito da un piano terra costruito in muratura, con una parte interna soppalcata raggiungibile da una scala e con il tetto in legno a falda unica, confina con strada pubblica, con particelle Fg 35 mappali 379,191,19, 440.

I tamponamenti esterni sono in muratura ad eccezione di quelli della cucina che su tre lati sono realizzate con pareti in elementi tipo aquapanel, le tramezzature

interne in forati e in cartongesso. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

L'ingresso all'immobile avviene da strada comunale raggiungibile dalla strada provinciale n. 2 Vittoria-Acate e dista circa 3 km dal centro urbano.

In riferimento all'immobile oggetto di procedimento, per come verificato a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Vittoria (all.6), non risultano pratiche urbanistiche presenti in archivio relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Considerando il rilievo dello stato di fatto attuale (all.5), dall'ingresso all'unità abitativa che avviene dal cortile principale, prospiciente la strada comunale si accede alla veranda coperta (sup. netta 27,41) al soggiorno (sup. netta 28,62 mq), da cui si passa alla camera da letto (sup. netta 20,36 mq), alla camera 1 (sup. netta 4,21 mq), alla camera 2 (sup. netta 4,23 mq), al bagno (sup. netta 3,50 mq) e alla cucina (sup. netta 16,29 mq).

Attraverso una scala in legno, sempre dal vano soggiorno si può raggiungere in un soppalco un piccolo disimpegno (sup. netta 7,41 mq), il locale 1 (sup. netta 3,78 mq) e il locale 2 (sup. netta 5,79 mq) entrambi soppalcati (quota parte superficie con $h > 1,50$). La parte esterna del terreno di pertinenza ha una superficie di circa mq 7451.

Il terreno di pertinenza dell'abitazione che nella sua estensione è coltivato ad uliveto con la presenza anche di alberi da frutto, presenta al suo interno una superfetazione avente una superficie in pianta di circa mq 41,20 e una serra in legno e plastica in stato di abbandono della superficie di circa mq 237,60 (Vedasi documentazione fotografica all. 3) e (all. 4 estratto tav. PRG con ubicazione /estratto tavola PRG con indicazione terreno e fabbricato



preesistente/ terreno situazione attuale). La copertura dell'abitazione è a tetto a falda unica.

La superficie residenziale è di circa mq 77,21, superficie non residenziale complessiva è circa mq 44,39.

Al momento dei sopralluoghi effettuati (vedasi documentazione fotografica all.3), l'immobile risulta agibile; dal punto di vista termico risulta installato un caminetto e un climatizzatore nell'ambiente soggiorno, una stufa a legna nella camera da letto e un climatizzatore per le camere 1 e 2.

Verifica della proprietà del bene pignorato.

Alla data del 09/11/2010, i sig.ri [REDACTED] nato a Vittoria il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vittoria il 02/02/1977 C.F. [REDACTED]

[REDACTED] vendevano l'immobile pignorato e il terreno di pertinenza ai sig.ri [REDACTED] (debitore esecutato) nato a Vittoria il [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (debitrice

esecutata) nata a Comiso il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in virtù

dell'atto redatto dal Notaio Maria Scifo iscritto al Collegio Notarile dei

Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, rep. 15299, Racc. 5067 trascritto il

22/11/2010 n.n. 21327/13240. L'atto di vendita, insieme al precedente atto di

provenienza sono riportati nell'allegato (all.7).

Stato di possesso del bene pignorato.

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto per come accertato in sede

di sopralluogo l'immobile è in possesso della famiglia dell'esecutata e viene

utilizzato come abitazione principale.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che

rimarranno a carico dell'acquirente.

Non risultano altre formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente.

Tramite le visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per via telematica (all.10) è stato possibile accertare che sull'immobile pignorato gravano le seguenti provenienze e formalità pregiudizievoli:

☐ ISCRIZIONE del 22/10/2010 - Registro Particolare 5018 Registro Generale 21328, Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 15301/5068 del 09/11/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO a favore di Unicredit società per azioni (creditore precedente) e contro [REDACTED] e [REDACTED] (datori di ipoteca)

☐ TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 2303, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 19/2025 del 20/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli risultanti a carico dell'immobile coincidono con quelle indicate nella certificazione notarile in atti. Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie per la cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato.

Sia il terreno che l'immobile oggetto di esecuzione ricadono all'interno della zona territoriale omogenea "E" del PRG del Comune di Vittoria. Il terreno risulta altresì interessato parzialmente a vincolo di protezione del nastro stradale (zona G₂)

A seguito del sopralluogo effettuato presso i beni oggetto di esecuzione si evince che, ai fini dell'analisi della legittimità dell'esistente, dall'esame delle ortofoto, delle tavole di PRG, (all. 4), del rilievo dello stato di fatto (all.5) degli atti catastali, (all.9) e notarili (all.7) si desume che in data antecedente alla data dell'atto di provenienza del 04/12/2003 del terreno e dell'immobile, oggetto di esecuzione, vi era la preesistenza di un fabbricato rurale individuato nella particella soppressa fg.35 part.156. Successivamente presumibilmente nell'arco temporale 2004-2006, il fabbricato rurale preesistente che era individuato nel mappale 156 del fg 35 è stato demolito, ed è stato costruito l'attuale fabbricato (oggetto di esecuzione) in un'area di sedime diversa più centrale rispetto al terreno, individuato nella particella fg 35 particella 458 sub 1); Dal punto di vista catastale con l'aggiornamento del tipo mappale (All.7 prot. 2008/203104 del 04-11-2008) a seguito di tali modifiche sono state sopprese al fg. 35 le particelle 17 (are 41.80), 174 (are 17.30), 156 (are 0.40), e 189 (are 16.21), per creare le attuali particelle 457 e 458.

A seguito del sopralluogo effettuato si è inoltre riscontrato la preesistenza di una superfetazione realizzata in muratura con soprastante tetto in lamiera delle dimensioni di circa 5,90 m x 6,00 m (h 6,00 m) e 2,90 m x 2,00 m (h 2,00 m) e di una serra di legno e plastica delle dimensioni di circa 24,00 x 9,90 in condizioni di abbandono.

Regolarizzazione urbanistica catastale e relativi costi.

Allo stato attuale, vista l'assenza di titoli che legittimano il fabbricato oggetto di esecuzione, realizzato in un punto diverso del terreno in assenza di titolo per quanto esaminato nei punti precedenti non è possibile la regolarizzazione urbanistica, in quanto la cubatura realizzata è in eccedenza rispetto ai parametri previsti dal PRG vigente del Comune di Vittoria; pertanto viene stimato soltanto il costo di aggiornamento catastale della planimetria di tale fabbricato insistente sulla particella 458 sub 1 fg 35 C.F. ; relativamente al terreno vengono stimati i costi di demolizione e smaltimento della superfetazione e della serra, insistenti sulla particella 457 fg 35 C.T..

Stima costi di demolizione e smaltimento superfetazione e serra

Costo dedotto dal computo metrico (all.11) di circa € 7.962,29

Pratica catastale aggiornamento Docfa abitazione

Docfa per aggiornamento planimetria particella 458 sub 1 fg 35

- Spese Pratica € 70,00

- Spese Tecniche € 300,00 + 4% cassa+ IVA= € 380,64

Costo sub totale DOCFA spese vive € 450,64

Costo CDU.

Diritti di segreteria per rilascio di certificato € 51,65

Marche da bollo n° 2 € 32,00

Spese tecniche € 300,00 + 4% cassa e IVA= € 380,64

Costo sub totale CDU spese vive € 464,29

Costo Totale € 8.877,22*

(*) eventuali costi aggiuntivi non valutabili in questa fase conoscitiva

non sono al momento quantificabili.

DESCRIZIONE ANALITICA E STIMA IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato a seguito delle analisi effettuate risulta completamente ABUSIVO e non SANABILE, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall’art. 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’Uso”. Detto ciò la valutazione verrà effettuata come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%, per come indicato nell’allegato 4 del Decreto del G.E del 24.02.2025.

Il bene pignorato è costituito da una piccola unità destinata a civile abitazione, con copertura a falda unica; adiacente all’abitazione dove vi è una veranda con tettoia installata in modo precario e in parte deteriorata, in parte chiusa che è comunicante con l’abitazione.

l’unità immobiliare si sviluppa a piano terra e su una piccola parte soppalcata ed ha delle finiture mediocri con uno stato di vetustà medio.

La superficie residenziale dell’unità immobiliare è pari a 77,21 m²

Tutti gli ambienti a piano terra dell’appartamento risultano distribuiti su un unico livello e usufruiscono di una buona aerazione naturale e illuminazione diretta.

La superficie residenziale è costituita da: soggiorno, letto, cucina, camera 1, camera 2 e bagno a piano terra. La superficie non residenziale è costituita dalla veranda esterna, dal disimpegno del soppalco, dal locale 1 e dal locale 2.

La superficie non residenziale dell’unità immobiliare è pari a 44,39 m².

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- la struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura e la copertura costituita a falda unica realizzata in legno e sovrastante manto di tegole.
- la struttura della tettoia in legno con tegole è in parte chiusa nella cucina e in parte aperta nella veranda appoggiata tra i pilastri circolari e le pareti dell'abitazione.
- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura, ad eccezione di quelle della cucina che sono realizzati sui tre lati con pareti in elementi tipo aquapanel,
- le tramezzature interne in forati e in cartongesso.

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in ceramica con abbinata zoccolatura;
- portone d'ingresso in legno e anta in alluminio e vetro;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane
- facciate esterne intonacate non rifinite

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico sotto traccia e in quota parte di impianto termico e di condizionamento.

Calcolo della superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato.

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato, parametro di riferimento per la successiva stima.

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R.

138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662".

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo “R” – *“Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell’unità immobiliare in questione è data dalla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.
- 3) della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

La superficie dei vani costituenti l’unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:

Soggiorno (32,15 mq), Cucina (19,59 mq), Camera 1 (5,17 mq), Camera 2 (5,43 mq), bagno (5,07 mq), letto (24,59 mq) 92,00 mq

Le superfici dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola

unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per

la quota eccedente risulta:

veranda (27,55 mq)

Le superfici delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate),

computata nella misura del 50%, risulta:

disimpegno (9,05 mq) locale 1 (5,11 mq) locale 2 (7,47 mq) 21,63 mq

A questo punto, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, è possibile

calcolare la superficie commerciale lorda dell'immobile:

$$92,00+25,00\times 0,30+2,55\times 0,10+0,50\times 21,63 = 110,57 \text{ mq}$$

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a

111,00. m².

L'unità abitativa ha un terreno, di pertinenza coltivato ad uliveto e alberi da

frutto e nella parte prospiciente la strada comunale con alberi ornamentali ed è

accessibile dalla strada pubblica comunale, traversa della S.P. n.2 Vittoria-

Acate ubicata nella c. da Capraro frazione di Vittoria (Rg);

Stima dell'immobile pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato si fa riferimento a due criteri di

stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile

valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad

esso simili sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione,

finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei

servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati,

estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed

al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto

sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La stima analitica viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq.

Considerato che le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2024 per la zona di interesse oscillano da un minimo di 435 €/mq ad un massimo di 630 €/mq, si considera per la stima un valore di 550,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$550,00 \text{ €/m}^2 \times 111,00 \text{ m}^2 = 61.050,00 \text{ €}$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 2,20 €/m² a 4,00 €/m². Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa trovare ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 2,50 €/m², si può ricavare il reddito medio

mensile:

$$2,50 \text{ €/m}^2 \times 111,00 \text{ m}^2 = 277,50 \text{ €/mese}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$277,50 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.330,00 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$3300,00 \text{ €} \times 0,80 = 2.664,00 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 5%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

$$2.664,00 \text{ €} \times 100 \div 5,00 = 53.280,00 \text{ €}$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(61.050,00 \text{ €} + 53.280,00 \text{ €}) \div 2 = 57.165,00 \text{ €}$$

Valore finale del bene al netto delle correzioni e delle decurtazioni.

Dal valore venale dell'immobile stimato in precedenza, considerato che è abusivo non sanabile si calcola il "Valore d'Uso" per come indicato nell'allegato 4 del Decreto del G.E del 24.02.2025, con l'applicazione di un abbattimento forfettario del 50%.

In definitiva, il valore finale di stima dell'immobile risulta pari a:

$$57.165,00 \text{ €} \times 0,50 = 28.582,50 \text{ €}$$

in cifra tonda, 28.580,00 € (ventottociquecentottanta /00 euro).

Stima terreno di pertinenza abitazione

Si tratta di un terreno agricolo in c. da Capraro nella piana di Vittoria e confina

con strada pubblica di facile raggiungibilità dalla S.P. n.2 Vittoria Acate.

La valutazione di detta particella viene eseguita in relazione all'estensione del solo terreno agricolo.

La superficie commerciale complessiva della particella risulta essere:

- Superficie commerciale complessiva mq 7451.

Tenendo presente dei valori medi di compravendita di terreni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto che confina con strada comunale di facile raggiungibilità, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, il valore unitario più probabile di mercato per ogni mq di superficie risulta essere:

€ 3,50/mq (uliveto)

$\text{mq } 7451,00 \times \text{€ } 3,50/\text{mq.} = \text{€ } 26.078,50$

Valore finale del bene al netto delle correzioni e delle decurtazioni. Al valore venale dell'immobile stimato in precedenza si applica un abbattimento forfettario del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'esperto.

In definitiva, il valore finale di stima del terreno di pertinenza risulta pari a:

$26.078,50 \text{ €} \times 0,85 = 22.166,72 \text{ €}$

in cifra tonda, 22.160,00 € (ventiduecentosessanta/00 euro).

CONCLUSIONI

Con la presente relazione si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato l'immobile oggetto di pignoramento e del terreno di pertinenza. Nel corso del sopralluogo si è eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed in seguito, si sono redatti gli specifici elaborati fotografici e grafici riportati in allegato.

Nelle varie sezioni della relazione si è puntualmente risposto ai quesiti posti dal G.E. in sede di incarico.

Si sono inoltre effettuate ricerche ed accertamenti presso gli uffici pubblici per accertare la regolarità catastale ed urbanistica del bene immobile pignorato.

Si è redatta la stima dell'immobile secondo un procedimento sintetico ed uno analitico, mediando i valori ottenuti ed applicando le necessarie correzioni e decurtazioni. Relativamente al terreno di pertinenza non essendoci dei valori agricoli medi aggiornati dell'Agenzia delle Entrate si è effettuata una stima comparativa di mercato.

Si è stimato il costo delle pratiche amministrative necessarie presso gli enti preposti e la stima presunta dei costi di eventuale adeguamento se si ritenesse necessario.

Si è stimato il costo del CDU dell'immobile.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento si allega alla presente relazione:

all. 1 – Accettazione incarico;

all. 2 – Verbale di sopralluogo;

all. 3 – Documentazione fotografica;

all. 4 – Inquadramento urbanistico con l'indicazione del terreno con

l'indicazione del fabbricato preesistente e nella situazione attuale;

all. 5 – Rilievo stato di fatto;

all. 6 – Richiesta documenti amministrativi Comune di Vittoria

all. 7 – Richiesta copie atti notarili Notaio Scifo;

all. 8 – Richiesta certificati Comune di Vittoria;

all. 9 – Visure storiche estratto di mappa etc;

all. 10 – Ispezioni ipotecarie;

all. 11 – CME_Elenco prezzi_Analisi

Ragusa, 27.08.2025

L'Esperto

Ing. Giuseppe Tranchina

 ASTALEGALE.NET



ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 5/2025 contro: Cilia Giovanni CLI GNN 79R07 M088J Flaccavento Chiara FLC CHR 86E68 C927K Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Dott. Salvatrice Nobile Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Tranchina	
Diritto	L'iscrizione dell'ipoteca volontaria, nasce a garanzia del mutuo ipotecario del 09/11/2010 a favore di Unicredit società per azioni contro Cilia Giovanni e Flaccavento Chiara grava sull'immobile sezione urbana A Foglio 35 Particella 458 Sub 1 e sul terreno di pertinenza Foglio 35 Particella 457
Bene	Trattasi di immobile non di lusso adibito a civile abitazione e terreno di pertinenza
Ubicazione	Comune di Vittoria, C. Capraro (Coord. Geografiche: (36.984499, 14.516499)
Titolarità	La titolarità dell'immobile ai sig.ri Cilia Giovanni e Flaccavento Chiara risulta a seguito dell'atto di compravendita del 09/11/2010 redatto dal Notaio Maria - Rep. 15299 e Raccolta n. 5067, trascritto il 22/11/2010 n.n. 21327/13240.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	L'immobile è catastalmente individuato al NCEU di Vittoria al C.F. fg. 35 particella 458 sub 1 e al C.T., fg. 35 particella 457; si specifica che vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Unico lotto unico formato da due cespiti individuati al NCEU del Comune di Vittoria al fg. 35 particella 457 sub 1 e al NCT del Comune di Vittoria al fg. 35 particella 457 (terreno di pertinenza)
Occupazione	Il bene è in possesso della famiglia dell'esecutata e viene usato come abitazione principale

Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile è stato realizzato abusivamente e non risultano pratiche presentate.

Immobile insanabile	L'immobile è insanabile e deve essere riportato nell'avviso di vendita
Titolarità Urbanistica	Nessuna titolarità urbanistica
Agibilità/Abitabilità	Mancanza di abitabilità in quanto l'immobile non ha nessuna titolarità urbanistica
Divisibilità	Trattasi di lotto unico indivisibile
Valore di Mercato	€. 57.165,00*
	(*) L'immobile è abusivo e non sanabile e si calcola il "Valore d'Uso" per come indicato nell'allegato 4 del Decreto del G.E del 24.02.2025, con l'applicazione di un abbattimento forfettario del 50%.
Valore d' Uso	28.582,50
Valore di Mercato	€. 26.078,50**
	(**) terreno di pertinenza.
Valore di Vendita Forzata	€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato	€. /mese 00,00
Vendibilità e motivo	Trattasi di unità abitativa con piano terra e piccolo soppalco con terreno di pertinenza; l'immobile per l'ubicazione e per lo stato attuale in cui si trova risulta poco appetibile alla vendita
Vincoli	L'immobile ubicato, ricade nel PRG vigente del comune di Vittoria all'interno della zona E
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Breve descrizione e relativi importi se vi sono di oneri vari
	AGENZIA DEL TERRITORIO (oneri e spese tecniche) € 450,64 Lavori da Computo metrico € 7.962,29 TOTALE € 8.412,93
	Costo CDU e spese vive € 464,29

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	<i>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto il 22/10/2010 Reg. gen. 21328 Reg. part. 5018 Importo: €</i>		

	A favore Unicredit società per azioni. (creditore procedente) <i>Contro</i> Cilia Giovanni e Flaccavento Chiara <i>Formalità a carico della procedura Capitale: €109.900,00</i>		
	Trascrizioni		
	TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 2303, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 19/2025 del 20/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		



SCHEDA IMMOBILE

Lotto unico

Descrizione	Immobile non di lusso destinato a civile abitazione, 4,5 vani, Catasto Fabbricati - Sezione urbana A Fg 35 part 458 sub 1 Terreno di pertinenza, Catasto Fabbricati - Fg 35 part 457 ubicati in C. da Capraro, Comune di Vittoria.			
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	92,00	1,00	92,00
Superficie pertinenze	SUP	25,00	0,30	7,50
Superficie pertinenze	SUP	2,55	0,10	0,255
Superficie pertinenze	SUP	21,63	0,50	10,815
Superficie commerciale (SUP)		m ² 110,57/arr.111,00		
Valore di Mercato			€. 57.165,00 *	
Destinazione			Terreno	
Superficie pertinenze	SUP			7451
Superficie commerciale (SUP)		m ² 7451		
Valore di Mercato			€.26.078,50 **	
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 00.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€/mese 000,00		
  				



(*) L'immobile è abusivo e non sanabile e si calcola il "Valore d'Uso" per come indicato nell'allegato 4 del Decreto del G.E del 24.02.2025, con l'applicazione di un abbattimento forfettario del 50%.

(**) terreno di pertinenza.

