

## TRIBUNALE DI RAGUSA



**OGGETTO:** *Relazione di stima disposta dall'Ill.mo Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, G.E. nel Procedimento n. 17/2020 R.G. promosso dalla*

*nei con ron i el.*

### PREMESSA

Io sottoscritta Ing. Simona Maria Vaccaro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 832, con studio in Ragusa Via Archimede n.158/B, sono stata nominata esperta nel procedimento in oggetto, 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. Gilberto Orazio Rapisarda in data 29.04.2020.

Con lo stesso decreto veniva nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il Dr. Giuseppe Buscema.

Il mandato affidatomi, che si intende qui integralmente richiamato, veniva dettagliatamente descritto in allegato al suddetto decreto; dichiaro di averne preso attentamente visione al fine di espletare correttamente l'incarico.

Dichiaro altresì di aver prestato il giuramento di rito sottoscrivendo il verbale di accettazione dell'incarico che, come indicato nel decreto del G.E., ho trasmesso a mezzo di posta elettronica certificata in data 08.05.2020.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, previa estrapolazione dei documenti essenziali, ho avviato una progressiva indagine conoscitiva al fine di acquisire gli ulteriori elementi necessari per



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

l'assolvimento del mandato e per poterne relazionare per iscritto. Dal che, previo avviso delle parti, il giorno 13 gennaio del 2021, alle ore 9.30, è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile in esame.

In tale data, insieme al custode giudiziario Dr. Giuseppe Buscema, mi sono recata sui luoghi per effettuare il sopralluogo ed eseguire tutti i rilievi metrici e fotografici (vedasi *Allegati A e B*).

Ivi eseguiti tutti i suddetti rilievi e i controlli ritenuti necessari per espletare l'incarico, ho ultimato le operazioni peritali di accertamento e ho stilato il relativo verbale di sopralluogo che si allega agli atti.

Dalla presa visione dei luoghi è stato possibile ottenere una ricognizione esatta della situazione degli immobili sottoposti a pignoramento.

Al fine di redigere la presente relazione di stima e di rispondere ai quesiti sottoposti dall'Ill.mo G.E., ho acquisito tramite il Tribunale di Ragusa copia del decreto di trasferimento del fallimento in danno a Incardona Giovanni con cui l'esecutato [REDACTED] ha acquisito piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (vedasi *Allegato C*).

Presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa ho altresì reperito la documentazione catastale relativa ai beni pignorati e riportata nell'*Allegato D*.

Dall'esame dei certificati ventennali acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ragusa ho verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (vedasi *Allegato E*).

Infine, in data 10.05.2021, previo appuntamento, mi sono recata presso il Settore Urbanistica del Comune di Vittoria per acquisire tutte le informazioni



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Ritenuto quindi di avere raccolto tutti i dati necessari ho redatto la presente relazione di stima.

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1) Identificazione dei beni.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Ragusa in dat



dei  
seguenti beni così come testualmente riportato:

*“...unità immobiliari, di cui risulta proprietario per la quota intera, in comunione legale, il signor [redacted] omissis , site nel Comune di Vittoria così censite presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di RAGUSA*

- *Fg. 148, particella 748, sub. 2, A7, Via dell’Anguilla;*



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

- *Fg. 148, particella 748, sub. 1, C6, Via dell'Anguilla".*

Si fa presente che i dati catastali delle suddette unità immobiliari trascritti nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria e riportati nelle rispettive visure storiche acquisite presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (vedasi *Allegato D*).

## **2) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.**

I beni oggetto di pignoramento consistono in una villetta residenziale con annessa cucina rustica, locale magazzino-deposito e area di pertinenza esterna destinata a verde privato, sita nel Comune di Vittoria, in c.da Anguilla alla periferia di Scoglitti.

La villetta (Unità Immobiliare Foglio 148, p.lla 748, sub 2, A7 - Abitazione in villino), in particolare, è costituita da un piano terra e da un primo piano del tutto autonomi in quanto non collegati internamente e dotati di un proprio accesso esterno.

La struttura portante di tale fabbricato è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato.

Il solaio del primo piano è del tipo misto in latero - cemento, costituito da travetti in cemento armato e laterizi di alleggerimento.

La copertura del piano terra è del tipo a tetto a falde inclinate, rivestite con un manto di tegole; la copertura del primo piano, sempre del tipo a tetto con due falde inclinate, invece, è costituita da travi e tavolato in legno con sovrastante pacchetto copertura rivestito anch'esso con un manto di tegole.

L'intero immobile, nel suo insieme, non presenta particolari caratteristiche di pregio.



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Il fabbricato utilizzato come cucina rustica (Unità immobiliare Foglio 148, p.lla 748, sub 1, C6 – Garage) è posizionato di fronte al prospetto est della villetta e si sviluppa su una sola elevazione fuori terra.

Si tratta di un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura a conci regolari di pietra tenera (tufo), caratterizzato da una copertura del tipo a tetto con due falde inclinate e rivestite da un manto di tegole.

Anche tale immobile, nel suo insieme, non presenta particolari caratteristiche di pregio.

Il locale adibito a magazzino-deposito, posto a sud del lotto in esame, si presenta allo stato rustico.

Anche tale fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in muratura a conci regolari di pietra tenera (tufo) e presenta copertura del tipo a tetto in legno con una falda inclinata e rifinita con manto di tegole.

L'accesso all'immobile avviene mediante un ampio portone basculante per garage (*vedasi Allegato A*). La superficie lorda coperta di tale locale è di circa **mq 14**, calcolata tenendo conto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne ai sensi delle prescrizioni del D.P.R. 23 marzo 1988, n. 138.

A fianco del suddetto deposito è stata rilevata la presenza di un pozzo, utilizzato per irrigare l'area di pertinenza esterna, e di una vasca fuori terra per la raccolta delle acque, avente un'altezza di circa 60 cm e dimensioni in pianta pari a 3,50 x 3,65 m.

Alle spalle del locale magazzino, invece, è presente una struttura precaria in legno, in pessimo stato di conservazione, utilizzata per l'accatastamento della legna (*vedasi Allegato A*).



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Infine, nell'area esterna adibita a verde privato, antistante il prospetto nord della villetta, si è rilevata la presenza di una cisterna per l'accumulo dell'acqua utilizzata per irrigare il terreno di pertinenza.

Per i dettagli circa ulteriori elementi utili per le operazioni di vendita si rimanda al successivo punto 11 della presente relazione.

### **3) Divisione in lotti.**

Dato l'oggettivo rapporto pertinenziale che caratterizza gli immobili oggetto di pignoramento, nel predisporre la presente relazione i suddetti beni sono stati considerati come un unico lotto, ritenendo che tale rapporto contribuisca ad aumentarne il reciproco valore di stima.

### **4) Caratteristiche relative all'ubicazione dei beni.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Contrada Anguilla a Scoglitti, piccolo borgo di mare del comune di Vittoria.

Si tratta di una zona sprovvista delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle relative infrastrutture.

### **5) Verifica della proprietà del bene e stato di possesso degli immobili.**

Dall'esame della documentazione in atti ho accertato che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà per la quota 1/1, in regime di comunione dei beni, del S [REDACTED],

[REDACTED]

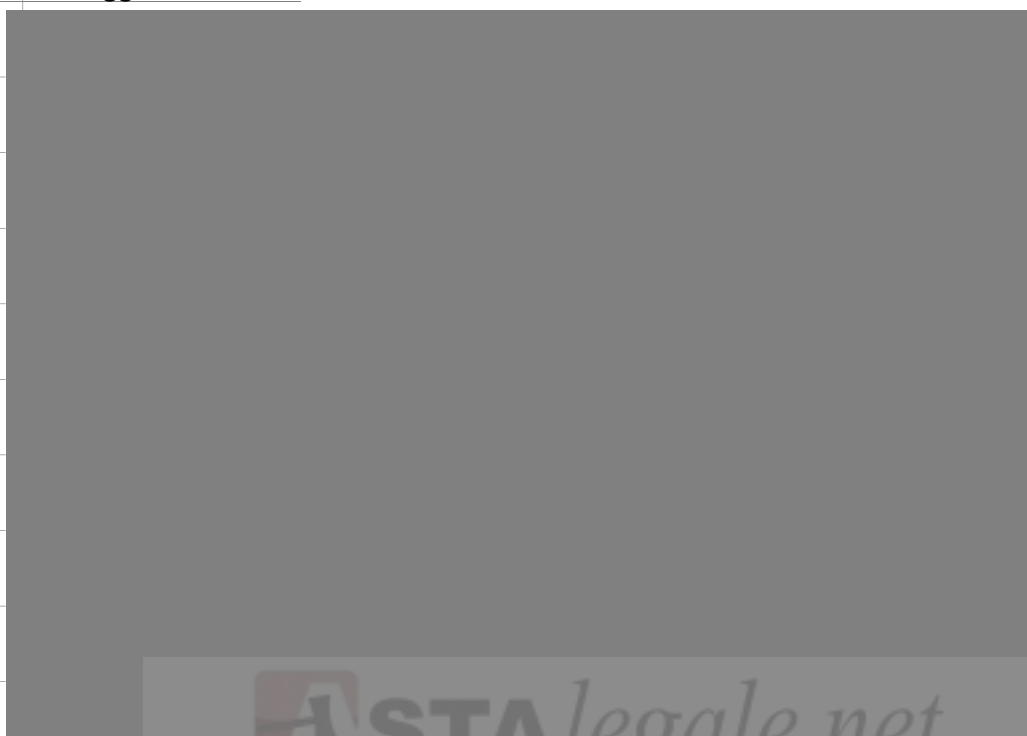
Allo stato attuale, come accertato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, gli immobili non risultano occupati dall'esecutato né dalla moglie, essendo utilizzati per la villeggiatura del periodo estivo.

### **6) Provenienza dei beni**



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Gli immobili in esame sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà in virtù dell'aggiudicazione



#### **7) Accertamento della regolarità catastale**

Di seguito si riportano i dati catastali della proprietà pignorata, ottenuti dalle relative visure catastali storiche acquisite presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (vedasi *Allegato D*), e censiti nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria nel seguente modo:

##### **• Unità immobiliare**

**Catasto Fabbricati: Foglio 148, Particella 748, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 182 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 168 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 790,18, Indirizzo Contrada Anguilla – piano: T-1.**

##### **• Corpo Garage**

**Catasto Fabbricati: Foglio 148, Particella 748, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 79,95, Indirizzo**



**Contrada Anguilla – piano: T.**

Entrambi gli immobili risultano annotati in ditta:



Nell'*Allegato D* è raccolta tutta la documentazione catastale acquisita che comprende le visure, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa relativo al foglio 148 e alla particella 748.

Dall'esame della planimetria catastale confrontata con il rilievo effettuato durante il sopralluogo, si evince che **lo stato dei luoghi non è conforme** a quanto rappresentato nella suddetta planimetria in atti (confronta *Allegati B ed D*). Di seguito si descrivono dettagliatamente le difformità riscontrate.

**Piano terra**

- La verandina antistante l'ingresso del piano terra della villetta non è stata realizzata.
- Il vano posto nell'angolo sud-est della villetta non è adibito a bagno ma è utilizzato come ripostiglio.
- Manca la rappresentazione del locale deposito.
- Manca la rappresentazione della vasca di raccolta acque.

**Piano Primo**

- L'area adibita a terrazza scoperta rappresentata tra le camere è stata trasformata in un'area living mediante la realizzazione di una copertura leggera costituita da un'orditura di travi in legno con sovrastante strato di tavolato e manto di tegole.
- Manca la rappresentazione dei due balconi presenti rispettivamente sui prospetti est e ovest della villetta.





ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Come meglio specificato nel successivo punto 10), l'immobile non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico e per ripristinare lo stato dei luoghi sarà necessario demolire la parte abusiva.

Successivamente al ripristino dello stato dei luoghi si dovrà procedere alla relativa regolarizzazione dal punto di vista catastale mediante una pratica che preveda l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile mediante procedura DOCFA e l'aggiornamento planimetrico tramite la redazione del tipo mappale con procedura PREGEO.

In via approssimativa è possibile quantificare il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale (procedura DOCFA e PREGEO), comprendente le competenze tecniche e le spese d'istruttoria, nell'importo di circa € 1.500,00.

Si precisa infine che i dati catastali dei beni trascritti nell'atto di pignoramento sono completi e corrispondono esattamente con quelli riportati nelle rispettive visure.

**8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.**

Dopo le opportune ricerche ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa ho accertato che alla data del 04.05.2021, sui beni oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al *Foglio 148, Particella 748, Subalterni 1 e 2*, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (vedasi *Allegato E*):

- 1) **TRASCRIZIONE contro** del 24.02.2020 – [REDAZIONE] [REDAZIONE] pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA, [REDAZIONE] 019, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

IMMOBILI, a favore d

contr , per  
il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 degli immobili in esame.

Richieden

(SO).

Si fa presente che i dati catastali riportati nella suddetta trascrizione risultano corretti rispetto a quelli indicati nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria.

Si precisa, inoltre, che rispetto alle formalità già presenti nel fascicolo, sui beni oggetto del pignoramento non risultano iscrizioni né trascrizioni aggiuntive rispetto a quelle sopra riportate che saranno cancellate, a carico dell'acquirente, con il decreto di trasferimento dell'immobile, il cui costo, compresi i diritti di agenzia, ammonta a circa € 800,00.

In virtù degli accertamenti effettuati, quindi, posso concludere che la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata.

Nell'*Allegato E* sono riportate le ispezioni ipotecarie acquisite.

### **9) Destinazione d'uso del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una villetta residenziale distinta in tre corpi di fabbrica di cui il primo adibito a civile abitazione, il secondo utilizzato come cucina rustica e il terzo usato come locale deposito.

Dal punto di vista catastale il primo corpo di fabbrica risulta avere destinazione d'uso di "*abitazione in villini*" (categoria A7), il secondo risulta avere destinazione d'uso "*garage*" (categoria C6), mentre il terzo non risulta



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

accatastato.

## 10) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dall'esame del titolo di proprietà del bene, rappresentato dal "Decreto di trasferimen [REDACTED] si evince che gli immobili sono abusivi, essendo stati realizzati in assenza di Concessione Edilizia (Allegato C).

Nel suddetto decreto del 3 ottobre 2001, in particolare, si dichiara che la villetta residenziale, distinta in tre corpi di fabbrica, insistente su lotto di terreno destinato a verde pubblico di complessivi mq. 1100 circa, risulta abusiva ma sanabile a norma dell'art. 40 della L.R. 47/85.

I [REDACTED] dopo essersi aggiudicato i beni oggetto del presente pignoramento in sede della vendita fallimentare del 1 marzo 2001, trattandosi di immobili che si trovavano nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, avrebbe dovuto procedere al deposito della relativa domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento del bene stesso (ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge n.47/85).

Dagli accertamenti effettuati presso il Settore Urbanistica del Comune di Vittoria, ho verificato che sui cespiti oggetto di pignoramento non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e, pertanto, ad oggi gli immobili risultano ancora abusivi.

Al fine di verificare la possibilità di sanare i beni, in data 10.05.2021, previo appuntamento, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per parlare con il Tecnico responsabile per l'Ufficio Titoli Edilizi in Sanatoria.

Dal colloquio è emerso che ad oggi l'abuso edilizio non risulta sanabile in



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

quanto non è più possibile applicare la L.R. 47/85 (art. 40), né si può

procedere con l'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia – D.P.R. n. 380/2001.

Infatti, l'**Art. 36 (L) - "Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)"** recita quanto segue:

*"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ...[omissis]...., il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, **possono ottenere il permesso in sanatoria** se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."*

Nello specifico, ai sensi delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vittoria, i beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea "**E – Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli**", caratterizzata da una densità fondiaria massima pari a 0,03 mc/mq che, nel caso in esame, consente di edificare un volume complessivo pari a circa mc 33, in relazione alla superficie del lotto di terreno pari a mq. 1100 circa.

Dal rilievo effettuato, invece, la cubatura urbanistica edificata, pari a circa 838 mc, è di gran lunga superiore a quella ammissibile ed è distribuita nel seguente modo:

- cubatura abitazione ≈ 650 mc;
- cubatura garage adibito a cucina rustica ≈ 133 mc;
- cubatura locale deposito – magazzino ≈ 55 mc.

**La difformità riscontrata, pertanto, riguarda circa 800 mc, ovvero quasi tutto il volume costituito dall'insieme dei tre corpi di fabbrica.**



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Si precisa altresì che l'abuso edilizio in atto non è più sanabile nemmeno ai sensi dell'Art. 40, Comma 6 della L.R. 47/85, in quanto le ragioni del credito dell'esecutato, che risalgono al 2007, non sono precedenti all'entrata in vigore della suddetta n. 47/85 e attualmente non esiste alcuna legge sul condono edilizio (l'ultima legge che si è occupata di condono edilizio è la n. 326 del 2003).

**In virtù di tali considerazioni e degli accertamenti effettuati, pertanto, posso concludere che la legittimità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento non è verificata, trattandosi di fabbricati abusivi.**

**Poiché l'abuso edilizio non risulta sanabile, gli immobili saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e il futuro aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi procedendo con la demolizione della parte abusiva, pari a una cubatura di circa 800 mc.**

A tal fine, data la distribuzione dei volumi abusivi edificati (abitazione ≈650 mc, cucina rustica ≈133 mc, locale deposito ≈55 mc), un'ipotesi plausibile potrebbe essere quella di demolire del tutto la villetta e la cucina rustica, mentre si potrebbe di ridimensionare, ai 33 mc ammissibili, la cubatura del locale deposito, riducendone opportunamente l'altezza delle pareti esterne, previo smontaggio e successivo rimontaggio della copertura in legno e del sovrastante manto di tegole. Tale proposta di demolizione consentirebbe di ripristinare in modo agevole la funzionalità del locale magazzino.

**A tal riguardo, il costo da sostenere per le suddette demolizioni relative a un volume complessivo di circa 800 mc (calcolato vuoto per pieno),**



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

**comprese le spese del trasporto a discarica con i relativi oneri di conferimento e compresa, altresì, l'analisi chimica dei rifiuti inerti, è stato stimato, in via approssimativa, nell'importo di circa € 15.000,00.**

**11) Elementi utili per le operazioni di vendita.**

**Unità immobiliare Foglio 148, p.lla 748, sub 2, A7 - Abitazione in villino**

sita nel Comune di Vittoria in c.da Anguilla alla periferia di Scoglitti, costituita da un corpo di fabbrica adibito a civile abitazione con annessa area di pertinenza esterna destinata a verde privato.

Si tratta di un immobile costituito da un piano terra e da un primo piano autonomi in quanto dotati di un proprio accesso esterno; internamente i due piani non risultano collegati.

Il corpo di fabbrica non presenta particolari caratteristiche di pregio in quanto costituisce una costruzione in cemento armato tipica degli anni ottanta.

Dalla ricognizione visiva effettuata durante il sopralluogo, ho potuto accertare che i tamponamenti esterni sono realizzati con laterizi forati dello spessore di 30 cm (vedasi Allegato A). Dalle foto si evince che, in generale, la parte bassa dei tamponamenti, che al piano terra sono rifiniti solo con l'intonaco, risulta ammalorata a causa dell'umidità da risalita capillare proveniente dal terreno sottostante. Il solaio di calpestio del piano terra, infatti, non è di tipo areato ma di tipo contro terra. Il solaio del primo piano, invece, è del tipo misto in latero - cemento, con travetti in cemento armato e laterizi di alleggerimento.

La copertura del piano terra è del tipo a tetto a falde inclinate, rivestite con un manto di tegole; la copertura del primo piano, sempre del tipo a tetto con due falde inclinate, invece, è costituita da travi e tavolato in legno con sovrastante pacchetto copertura rivestito anch'esso con un manto di tegole.



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Dalla documentazione fotografica si evince che buona parte dei frontalini delle falde di copertura in cemento armato del piano terra sono ammalorate a causa dei fenomeni di carbonatazione che hanno interessato le armature del tetto provocando l'espulsione del copriferro.

All'unità immobiliare del piano terra si può accedere mediante un portoncino in alluminio anodizzato, invece, l'accesso al primo piano, avviene mediante una scala a chiocciola in acciaio posizionata sul prospetto est, a fianco del suddetto portoncino di ingresso del piano terra (*vedasi Allegato A*).

Come si evince dal rilievo dell'immobile riportato nell'*Allegato B*, il piano terra è costituito da quattro vani oltre a un ingresso, un disimpegno, un bagno e due ripostigli.

In virtù delle misurazioni eseguite ho verificato che la superficie lorda coperta del fabbricato a piano terra è di circa **mq 146.50** calcolata tenendo conto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne ai sensi delle prescrizioni del D.P.R. 23 marzo 1988, n. 138.

Il piano terra è dotato anche di tre balconi: il primo, prospiciente il salone, presenta una superficie di circa mq 30.00; il secondo, a servizio delle due camere da letto, si sviluppa per un'area di circa mq 14.00; il terzo, sul prospetto est, è caratterizzato da una superficie di circa mq 5.95.

Di seguito si riporta il dettaglio degli ambienti con i rispettivi mq che costituiscono il piano terra (*cf. Allegato B*):

- ingresso, mq 10.70;
- salone, mq 48.00;
- cucina, mq 12.45;
- disimpegno, mq 10.00;



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

- camera da letto n. 1, mq 14.80;

- camera da letto n. 2, mq 19.35;

- bagno, mq 5.44;

- ripostiglio n.1, mq 2.00;

- ripostiglio n.2, mq 6.66.

Si precisa che le superfici degli ambienti sopraindicati si riferiscono alle aree calcolate al netto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne.

Di seguito si riporta il riepilogo delle superfici sopra citate:

- **Superficie Lorda Coperta** del piano terra:  $\approx$  **mq 147.00**;

- **Superficie utile netta** del piano terra:  $\approx$  **mq 129.00**;

- **Superficie scoperta dei balconi** del piano terra:  $\approx$  **mq 50.00**.

Il primo piano dell'immobile, che a differenza del piano terra risulta completo delle finiture esterne e presenta un discreto stato di conservazione, è composto da tre camere da letto, un'area living e un bagno.

La superficie lorda coperta di tale piano è di circa **mq 68**, calcolata tenendo conto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne ai sensi delle prescrizioni del D.P.R. 23 marzo 1988, n. 138.

Anche il piano primo è dotato di balconi: il primo, sul prospetto est, presenta una superficie di circa mq 14.50, il secondo, sul prospetto ovest, si sviluppa per un'area di circa mq 8.75.

Di seguito si riporta il dettaglio degli ambienti con i rispettivi mq che costituiscono il piano primo (*cf*r Allegato **B**):

- area living, mq 17.70;

- camera da letto n. 1, mq 18.20;





ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

- camera da letto n. 2, mq 8.64;

- camera da letto n. 3, mq 8.44;

- bagno, mq 4.90.

Si ribadisce che le superfici degli ambienti sopraindicati si riferiscono alle aree calcolate al netto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne.

Di seguito si riporta il riepilogo delle superfici sopra citate:

- **Superficie Lorda Coperta** del piano primo:  $\approx$  **mq 68.00**;

- **Superficie utile netta** del piano primo:  $\approx$  **mq 58.00**;

- **Superficie scoperta dei balconi** del piano primo:  $\approx$  **mq 23.00**.

Si osserva, infine, che i due piani che costituiscono la villetta, pur essendo indipendenti tra loro, dal punto di vista catastale costituiscono una sola unità immobiliare, come si evince dai dati indicati nella relativa visura e riportati nel precedente punto 7 della relazione.

### **Descrizione delle finiture interne dell'immobile**

Internamente il piano terra non è caratterizzato da un discreto stato di conservazione e non si presenta completo nelle finiture.

Dalle foto riportate nell'*Allegato A*, infatti, si evince che le pareti interne, il soffitto, i pilastri e le travi in cemento armato sono rifiniti solo con l'intonaco civile, mancando lo strato di pittura finale.

Anche il solaio di calpestio si presenta ancora allo stato rustico, mancando il pavimento in quasi tutti gli ambienti interni ad eccezione del bagno, rivestito con mattonelle di ceramica anche per tutta l'altezza delle pareti.

Tutti i balconi del piano terra, invece, sono rivestiti con mattonelle di ceramica di colore bianco.



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Tutti gli ambienti che costituiscono il piano terra, descritti precedentemente, risultano disimpegnati tra loro, godono di una discreta illuminazione diretta e sono debitamente aerati dall'esterno per mezzo di finestre e/o porte finestre aventi infissi in alluminio, tipici delle costruzioni degli anni '80, con tapparelle avvolgibili in plastica e relativo cassonetto esterno. Dall'allegato fotografico si evince che anche tali infissi non presentano un buon stato di manutenzione.

Le porte interne, invece, sono in legno del tipo tamburato e presentano un discreto stato di manutenzione.

Il primo piano, internamente, è caratterizzato da un discreto stato di finitura, risulta completo negli accessori e presenta uno stato di conservazione piuttosto buono, dovuto, con ragionevole certezza, a recenti lavori di ristrutturazione.

Il pavimento di tutto l'immobile è costituito da mattonelle di ceramica, così come il pavimento dei balconi esterni.

Le pareti interne dell'area living e delle camere da letto sono rifinite con intonaco e tinteggiate, quelle del bagno, invece, sono rivestite con piastrelle in ceramica per quasi tutta l'altezza.

In tutte le pareti ove non insistono i rivestimenti in ceramica, al piede è collocato uno zocchetto sempre in ceramica.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato e presentano un discreto stato di manutenzione.

Tutti gli ambienti di tale piano godono di una adeguata illuminazione diretta e sono debitamente aerati dall'esterno grazie alla presenza di finestre e ampie porte finestre in pvc con vetrocamera caratterizzate da uno stato di



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

conservazione piuttosto buono.

Anche il tetto in legno si presenta in discrete condizioni.

Gli impianti presenti nell'abitazione residenziale in oggetto sono di seguito dettagliati.

- Acqua Potabile: diramato all'interno del fabbricato, interamente sottotraccia e predisposto per acqua calda e fredda.

- Produzione Acqua Calda Sanitaria: è garantita da uno scaldabagno elettrico presente nel bagno del piano terra e in quello del piano primo.

- Impianto Elettrico: diramato all'interno dell'abitazione, interamente sottotraccia e con punti di accensione e illuminazione sufficientemente ripartiti sia come numero che come distribuzione.

- Impianto Fognario: pozzo nero a dispersione.

- Impianto Televisivo: del tipo ad antenna posta sulla copertura dell'abitazione, munita di alimentatore e diramata sottotraccia con prese all'interno del manufatto.

- Climatizzazione estiva: è presente n.1 condizionatore a pompa di calore del tipo a inverter solo nell'area living del primo piano dell'abitazione.

- Climatizzazione invernale: avviene attraverso un camino a legna presente nel piano terra e mediante il suddetto condizionatore installato al primo piano.

L'immobile risulta facilmente agibile al piano terra ma non al primo piano, per via della scala esterna che ne costituisce l'unico accesso e che rappresenta, quindi, una barriera architettonica.

Per il superamento di tale barriera si potrebbe realizzare una piattaforma elevatrice esterna, con incastellatura metallica, da installare nell'area di pertinenza esterna, accanto alla suddetta scala esterna esistente.



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Il costo presunto di tale opera è intorno a € 16.000,00.

**Unità immobiliare Foglio 148, p.lla 748, sub 1, C/6 – Garage** sita nel

Comune di Vittoria in c.da Anguilla e costituita da un fabbricato accatastato come box - garage ma utilizzato come cucina rustica.

Si tratta di un corpo di fabbrica su un solo piano fuori terra che non presenta particolari caratteristiche di pregio.

L'accesso all'immobile avviene mediante un ampio portoncino in alluminio, di dimensioni pari a 2,50 x 2,00 m, posto sul prospetto nord.

Esternamente l'immobile si presenta ancora allo stato rustico, le pareti infatti sono rifinite solo con l'intonaco; internamente, invece, è completo nelle finiture ed è caratterizzato da un discreto stato di conservazione.

Il pavimento è costituito da mattonelle di ceramica color sabbia.

Tutte le pareti interne, comprese quelle del bagno, sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,80 m.

Il soffitto e la parte superiore delle pareti sono rifiniti con intonaco e sono tinteggiati.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato e presentano un discreto stato di manutenzione.

Tutti gli ambienti godono di una adeguata illuminazione diretta e sono debitamente aerati dall'esterno grazie alla presenza di finestre aventi infissi in alluminio, tipici delle costruzioni degli anni '80, con tapparelle avvolgibili in plastica e relativo cassetto esterno.

In virtù delle misurazioni eseguite ho verificato che la superficie lorda coperta del fabbricato è di circa mq 40.00, calcolata tenendo conto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne ai sensi delle prescrizioni



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

del D.P.R. 23 marzo 1988, n. 138.

Di seguito si riporta il dettaglio degli ambienti con i rispettivi mq (*cf*

*Allegato B*):

- cucina rustica, mq 28.90;

- bagno, mq 3.95.

Si precisa che le superfici degli ambienti sopraindicati si riferiscono alle aree calcolate al netto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne.

Gli impianti presenti in tale corpo di fabbrica sono elencati di seguito.

- Acqua Potabile: diramato all'interno del fabbricato, interamente sottotraccia e predisposto per acqua calda e fredda.

- Produzione Acqua Calda Sanitaria: è garantita da uno scaldabagno elettrico.

- Impianto Elettrico: diramato all'interno dell'abitazione, interamente sottotraccia e con punti di accensione e illuminazione sufficientemente ripartiti sia come numero che come distribuzione.

- Impianto Fognario: pozzo nero a dispersione.

- Impianto Televisivo: assente

- Climatizzazione estiva: assente.

- Climatizzazione invernale: assente.

L'immobile risulta facilmente agibile in tutti i suoi ambienti e non presenta barriere architettoniche.

## 12) Superficie commerciale

Al fine di determinare il valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata la relativa **superficie commerciale** ai sensi delle prescrizioni del D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

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" e della Norma UNI 10750:2005 "Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

In particolare si precisa che è stato adottato il metodo di calcolo della superficie commerciale valido per la tipologia immobiliare degli edifici di tipo unifamiliare con destinazione residenziale, come classificata dal D.P.R. 138/1998.

Secondo quanto prescritto nel suddetto D.P.R. 138/1998, per **superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile)** si intende la superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, ottenuta dalla somma della:

*A) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di 50 cm).*

*B) Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*

- di ornamento (balconi, terrazze, patii e giardini);
- di servizio (box, cantine, etc);
- verande/portici/tettoie.

Nel caso in esame, le pertinenze di uso esclusivo della villetta sono rappresentate dall'area esterna destinata a verde privato, dai balconi, dal box utilizzato come cucina rustica e dal locale deposito.

Il suddetto D.P.R. 138/1998 stabilisce che le superfici omogeneizzate relative alle pertinenze esclusive vanno computate come di seguito:



- **Area adibita a giardino, pari a circa 900 mq:** nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente detto limite.

Nello specifico l'area esterna non supera il quintuplo della superficie dei vani principali, pari a  $[5 \times (147.00 + 68.00)] = 1075$  mq.

- **Superficie dei balconi a servizio diretto dei vani principali, pari a 50 mq al piano terra e a 23 mq al piano primo:** nella misura del 30% fino a mq 25; nella misura del 10% per la quota eccedente i mq 25.

- **Superficie box adibito a cucina rustica, pari a 40 mq:** nella misura del 25% della superficie, in quanto non comunicante con l'abitazione.

- **Superficie locale deposito, pari a 14 mq:** nella misura del 25% della superficie, in quanto non comunicante con l'abitazione.

Ai sensi delle suddette prescrizioni del D.P.R. 138/1998, pertanto, si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare posta al piano terra e di quella posta al primo piano come riportato di seguito:

#### **Superficie Commerciale Piano Terra**

mq  $(147,00 + 900,00 \times 10\% + 25,00 \times 30\% + 25,00 \times 10\% + 40,00 \times 25\% + 14,00 \times 25\%) = \underline{\underline{260,50 \text{ mq.}}}$

#### **Superficie Commerciale Piano Primo**

mq  $(68.00 + 23.00 \times 30\%) = 74,90 \text{ mq} \approx \underline{\underline{75,00 \text{ mq.}}}$

Si precisa che le superfici commerciali delle due unità immobiliari che costituiscono la villetta residenziale sono state determinate separatamente in quanto il valore di mercato dei due piani è diverso, essendo caratterizzati da un differente stato di conservazione e di finitura, così come dettagliatamente



descritto al precedente punto 11).

### **13) Stima dei beni oggetto di valutazione**

Per determinare il **valore commerciale** dell'immobile si è fatto riferimento a due diversi criteri di stima: il metodo della “***stima sintetica - comparativa***” e quello della “***stima analitica per capitalizzazione dei redditi***”.

La “***stima sintetica - comparativa***” (o “***stima per costo di costruzione***”) consiste nella determinazione del costo da sostenere per la realizzazione dell'immobile con tecniche e prezzi attuali e permette di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime ordinario.

In particolare, la “***stima sintetica - comparativa***” si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione, sia per superficie, sia 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 per capitalizzazione dei redditi***”, invece, 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 - comparativa**

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche





ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in questione è stata condotta con la collaborazione di mediatori, liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore.

Dalle ricerche effettuate e dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio con riferimento al Comune di Vittoria, ho potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame, situato nella medesima zona, tenendo conto delle condizioni complessive di manutenzione in cui si trova, è pari a:

- 400,00 €/mq con riferimento all'unità immobiliare posta al piano terra;
- 600,00 €/mq con riferimento all'unità immobiliare posta al piano primo.

Individuato il suddetto prezzo di mercato, il **valore commerciale stimato** dell'immobile è stato determinato moltiplicando tale valore unitario per le corrispondenti **superfici commerciali** calcolate in precedenza:

$$(400,00 \text{ €/mq} \times 260,50 \text{ mq}) + (600,00 \text{ €/mq} \times 75,00 \text{ mq}) =$$

$$104.200,00 \text{ €} + 45.000,00 \text{ €} = \mathbf{149.200,00 \text{ €}}$$

*Dicasi euro (centoquarantanovemiladuecento/00).*

### **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi**

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione dei redditi, in base al quale gli immobili vengono valutati con riferimento al reddito lordo che sono in grado di produrre, e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Partendo dal presupposto che l'immobile in oggetto, nelle condizioni attuali, sarebbe capace di produrre un canone di affitto mensile di

- 1,20 €/mq con riferimento al piano terra;
- 3,00 €/mq con riferimento al piano primo;



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

si può ricavare il reddito medio mensile totale:

$$- (1,20 \text{ €/mq} \times 260,50 \text{ mq}) = 312,60 \text{ €/mese (Piano Terra)}$$

**in cifra tonda 300,00 €/mese (Piano Terra)**

$$(2,00 \text{ €/mq} \times 75,00 \text{ mq}) = 150,00 \text{ €/mese (Piano Primo)}$$

**in cifra tonda 150,00 €/mese (Piano Primo)**

$$- 300,00 \text{ €/mese} + 150,00 \text{ €/mese} = 450,00 \text{ €/mese (Intero Immobile)}$$

**in cifra tonda 450,00 €/mese (Intero Immobile).**

Il reddito lordo medio annuo dell'intero immobile, è dunque pari a:

$$450,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 5.400,00 \text{ €}.$$

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo:

$$5.400,00 \text{ €} \times 0,70 = 3.780,00 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3% si ottiene il valore di:

$$3.780,00 \text{ €} \times 100 / 3 = \underline{\underline{126.000,00 \text{ €}}}$$

*Dicasi euro (centoventiseimila/00).*

**Valore commerciale stimato**

Dalla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore commerciale che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle effettive condizioni in cui si trova allo stato attuale:

$$(\text{€ } 149.200,00 + \text{€ } 126.000,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 137.600,00}}$$

*Dicasi euro (centotrentasettemilaseicento/00).*



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

Secondo quanto disposto dal G.E. nel mandato ricevuto, a tale valore deve essere applicato un abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati, ottenendo un valore pari a:

€ 137.600,00 x 0,85 = € 116.960,00

*Dicasi euro (centosedicimilanovecentosessanta/00).*

### **Valore finale dei beni**

Si ritiene opportuno suggerire la vendita all'asta del presente immobile al prezzo base determinato come sopra, che corrisponde a **€ 137.600,00 (euro centotrentasettemilaseicento/00).**

A tale valore deve essere applicato il suddetto abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale e devono essere sottratte le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, il cui costo è stato sommariamente stimato rispettivamente in € 15.000,00, e in € 1.500,00, ottenendo il **valore complessivo commerciabile** pari a:

(€ 137.600,00 x 0,85) – € 15.000,00 – € 1.500,00 = € 100.460,00

*Dicasi euro (centomilaquattrocentosessanta/00).*

### **14) Documentazione fotografica**

Viene prodotta in allegato alla presente relazione la documentazione fotografica relativa ai beni in oggetto (*Allegato A*).

### **15) Valutazione quota di pertinenza del debitore**

La quota di pertinenza del debitore è la seguente:

██████████, 100%, in regime di comunione dei beni.

### **16) Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nella nota di**



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

**trascrizione.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione sono completi e corrispondono esattamente con quelli indicati nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria.

**17) Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.Lgs.192/2005.**

Dall'attestato di prestazione energetica (**A.P.E.**) riportato nell'*Allegato F* della presente relazione, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella **classe energetica E** ed è caratterizzato da un valore di **Energia Primaria Globale, Non Rinnovabile** pari a **216,61 kWh/m<sup>2</sup> anno**.

**CONCLUSIONI**

Io sottoscritta Ing. Simona Maria Vaccaro con la presente relazione ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto avendo individuato e descritto gli immobili oggetto della stima.

Ho accertato, sulla base del sopralluogo e di approfondite ricerche presso gli uffici competenti, la situazione edilizia dell'immobile pignorato.

Ho redatto la planimetria dei beni, sulla scorta degli accertamenti eseguiti (*Allegato B*).

Ho risposto puntualmente, nelle varie sezioni della relazione a tutti i quesiti posti dal G.E. in sede di incarico, approfondendo, ove necessario gli argomenti mediante appositi accertamenti tecnici e normativi.

Ho eseguito, infine, la stima dell'immobile, secondo un procedimento sintetico ed uno analitico, mediando i valori ottenuti.

Rimango a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione costituita da n°29 pagine si allegano:



ING. SIMONA MARIA VACCARO  
e-mail: [ing.simonavaccaro@gmail.com](mailto:ing.simonavaccaro@gmail.com)  
cell. 328 8714921

- Verbali di sopralluogo;
- **Allegato A:** Documentazione fotografica.
- **Allegato B:** Restituzione grafica del rilievo dell'immobile.
- **Allegato C:** Decreto di Trasferimento del 3 ottobre 2001 (titolo di proprietà).
- **Allegato D:** Visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa.
- **Allegato E:** Ispezioni ipotecarie.
- **Allegato F:** Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
- Spettanze tecniche.

Ragusa, lì 15/05/2021

IL C.T.U.

Ing. Simona Maria Vaccaro

