Ist. n. 4 dep. 19/04/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

N.R.G. 2/2023 – G.E. Dott. DI CATALDO CARLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(Creditore)

e

(Debitori)

PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della [redacted] n il n. [redacted] e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del [redacted] sa con il [redacted] è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Dott. Carlo DI CATALDO in riferimento alla causa sopra indicata;
- che in data 11.04.2023 veniva notificata a mezzo Posta Elettronica Certificata dal Tribunale di Ragusa la nomina per l'incarico di stesura di una Perizia Immobiliare in qualità di CTU;
- che in data 20.04.2023 il sottoscritto accettava l'incarico e prendeva consegna dei quesiti del Giudice;
- che, come risulta dal provvedimento di conferimento dell'incarico, il Giudice ha fissato come termine per il deposito della relazione peritale trenta giorni prima della udienza del 13.10.2022;
- che il CTU accompagnato dal custode, avv. Viviana SCROFANI, in data 11.05.2023 si recava presso l'immobile esecutato ma la parte debitrice non concedeva l'accesso all'immobile e pertanto le operazioni peritali venivano rinviate per il giorno 25.05.2023 data in cui, di fatto, veniva eseguito il sopralluogo;
- che in data 11.12.2024 e successivamente in data 27.02.2024 il sottoscritto CTU è stato costretto a richiedere delle proroghe per il mancato rinvenimento, nei termini previsti, della documentazione necessaria alla determinazione della legittimità urbanistica dell'immobile;

TUTTO QUANTO PREMESSO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti in causa, svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, reperita e valutata, altresì, ogni altra informazione utile, presenta la seguente

RELAZIONE

Firmato Da: MICHELE CALABRESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144e44423b04008b3875a84ff89b0dc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. Introduzione
2. Identificazione dei beni (Dati catastali e Confini)
3. Proprietà del bene
4. Provenienza del bene
5. Accatastamento dei beni
6. Documentazione
7. Iscrizioni e trascrizioni
8. Destinazione urbanistica degli immobili
9. Regolarità urbanistico-edilizia
10. Stato di occupazione dell'immobile
11. Descrizione dei beni oggetto del pignoramento
12. Determinazione del valore dei beni pignorati
13. Valore a base d'asta
14. Modalità di vendita
15. Fascicolo fotografico - Planimetria Catastale
16. Quote di pertinenza e divisibilità dei beni pignorati
17. Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.)
18. Verifica degli atti

1. INTRODUZIONE

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno venticinque del mese di maggio dell'anno 2023, alle ore 15:00, il sottoscritto CTU si recava sui luoghi per cui è causa per effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Al momento delle operazioni erano presenti il Sig. (parte debitrice) e l'avv. SCROFANI Viviana (Custode nominato).

Lo scrivente alle ore 15:00 dava inizio alle operazioni di rilievo metrico necessario al dimensionamento ed alla successiva elaborazione planimetrica dell'immobile. Oltre a ciò scattava delle foto quale memoria dei luoghi a supporto visivo all'atto della stesura della presente.

Alle ore 16.00 venivano concluse le operazioni peritali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Dati catastali e confini)

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato nel comune di Ragusa nella via Esperanto N.71 (erroneamente indicato n.30 in visura catastale), è parte di un piccolo condominio composto da un garage, un deposito ed un locale commerciale al piano terra e da cinque appartamenti disposti al piano 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

L'appartamento di nostro interesse, ubicato al piano secondo, è identificato nel catasto fabbricati del comune di Ragusa al **Foglio di mappa 66 p.lla 45 sub.4** (ex. P.lla 268 sub.6) categoria A/3 consistenza 7 vani.

Confini dell'appartamento (da nord in senso orario):

Nord - Est: confinante con altrui proprietà (Cooperativa INPS);

Sud - Est : confine con strada pubblica (via Carducci);

Sud - Ovest: affaccio su strada pubblica (via Esperanto);

Nord - Ovest: confine con strada pubblica (via Segesta);

3. PROPRIETA' DEL BENE

Il bene summenzionato è di proprietà del sig. [redacted] indiviso, come desunto dalla visura catastale aggiornata nonché dall'Atto di Vendita.

4. PROVENIENZA DEL BENE

[redacted] pregiudizievole.

5. ACCATASTAMENTO DEI BENI

L'abitazione, come predetto, risulta al catasto dei fabbricati alla p.lla 45 **del foglio di mappa 66 sub. 4 (ex. P.lla 268** foglio 66 sub. 6) del comune di Ragusa a far data dal 20.05.1966. **Dalle rilevazioni metriche effettuate è possibile accertare** che non sussiste la piena corrispondenza della situazione **di fatto rispetto alla planimetria, di cui ai dati** di identificazione catastale, estratta dalla banca dati telematica **dell'Agenzia del Territorio.**

Dette difformità saranno oggetto di successiva trattazione.

Firmato Da: MICHELE CALABRESE Emesso Da: ARUBAPEC Serial#: 144e444223b04808b3875a84ff90b0de

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. DOCUMENTAZIONE

Dal carteggio reperito è stato possibile procedere ad un accertamento completo sui beni pignorati.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle Ispezioni telematiche effettuate per singolo immobile è possibile accertare che nel ventennio antecedente la data dell'atto esecutivo di pignoramento del 20.02.2023 le formalità (Iscrizioni o Trascrizioni) gravanti sul bene in ordine sintetico e cronologico sono :

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile in questione ricade all'interno della zona "B1" ovvero "Aree urbane sature della città consolidata"

9. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Settore Urbanistica del comune di Ragusa (Nota prot.n°0045486 del 15.04.2024) è possibile accertare che il fabbricato nella sua totalità è stato realizzato in conformità alle norme urbanistiche e di edilizia avendo potuto reperire i titoli abilitativi che hanno autorizzato i lavori di costruzione. Gli stessi sono rappresentati dal Nulla Osta n. 202 del 7.04.1961 e dal Nulla Osta di Variante n.263 del 16.05.1962. Nondimeno l'appartamento e le sue pertinenze, unitamente a quelli del condominio in toto, sono stati dichiarati abitabili con certificato n.116 emesso dal Comune di Ragusa in data 24.05.1962.

10. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.05.2023, l'immobile era occupato da entrambi i [illegible]i sig. [illegible]a, esecutati in solido.

11. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato in territorio di Ragusa nella via Esperanto al numero civico 71, è rappresentato da un appartamento ubicato al secondo piano di un piccolo condominio costituito in tutto da cinque appartamenti, oltre un locale commerciali, un negozio ed un deposito al piano terra.

In particolare l'appartamento di cui trattasi, distribuito interamente al secondo piano del condominio è composto da una zona Soggiorno di 21,69 mq comunicante direttamente con una Cucina-Pranzo di 12,51 mq, una lavanderia di 5,12 mq, un ripostiglio di 2,20 mq ed un bagno di 2,60 mq. Sono altresì presenti tre camere da letto rispettivamente di 9,73 mq, 15,68 mq, 19,30 mq, oltre un bagno di 4,54 mq. Completano la descrizione dell'immobile tre balconi che si affacciano sulle tre pubbliche vie.

L'immobile edificato negli anni '60, strutturalmente concepito in muratura portante, non presenta alcun segno di dissesto od instabilità di alcun genere sotto l'azione dei carichi statici verticali.

Dall'accertamento eseguito presso i luoghi è emerso che l'appartamento risulta lievemente variato in riferimento non solo alla planimetria catastale depositata negli anni '60 ma anche in riferimento a quella in atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Le stesse modifiche apportate hanno interessato la ridistribuzione interna attraverso la realizzazione di un nuovo ed ulteriore servizio igienico, di un locale lavanderia oltre lo spostamento di alcune porte interne attraverso la chiusura di quelle esistenti e l'apertura di alcune nuovi passaggio.

Internamente l'immobile appare sufficientemente rifinito e mantenuto e dunque abitabile avendo lo stesso gli impianti tutti funzionanti oltre un impianto di riscaldamento ad elementi radianti in ghisa.

Gli ambienti sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati.

Nel complesso l'appartamento risulta essere in sufficienti condizioni e sufficientemente rifinito.

In ordine alle opere eseguite durante la modesta ristrutturazione, con molta probabilità avvenuta all'epoca dell'acquisto dell'immobile, per i quali non sono mai stati richiesti e dunque rilasciati pareri e/o permessi autorizzativi, gli stessi possono essere sanati al comune previa Comunicazione Certificata di Inizio Attività (C.I.L.A.) ed il pagamento della relativa sanzione amministrativa, realizzando frattanto quelle modifiche necessarie a restituire le opere in modo conforme alla normativa edilizia.

Di seguito vengono riportati, in via approssimativa, i costi e gli oneri necessari alla regolarizzazione delle opere :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Oneri Tecnici pratica edilizia per la regolarizzazione: € 1.000,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Interventi di ripristino, riordino e regolarizzazione alla norma edilizia comunale: € 2.000,00
- Pratica catastale (Aggiornamento Docfa) € 500,00

Tot. € 4.500,00

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

12.1 CONSISTENZA dell'immobile

A tale riguardo sarà necessario effettuare una stima della superficie commerciale vendibile (SCV).

Detta superficie risulterà pari alla somma:

1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)

3) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale Vendibile, necessaria ai fini della stima, deve intendersi come una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero da superfici con opportuni coefficienti di ragguaglio.

A questo riguardo si fa presente che alle superfici di verande, balconi o altre pertinenze andranno applicati dei coefficienti di riduzione allo scopo di compararli alle superfici dei vani principali.

Detto appartamento, così come determinato nell'elaborato grafico, allegato alla presente, quale risultato dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, è così composto:

SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri):

Piano secondo :	mq 124.00
Parti comuni condominiali (Vano scala) 4% residenziale:	mq 4.96
SUPERFICI non residenziale :	
Balconi scoperti e simili mq 25.55 x 25% :	mq 6.39
Superficie Commerciale Vendibile (SCV)	mq 135.35 arrotondato a **135,00 MQ**

12.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI CONSISTENZA REALE

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Una prima valutazione è stata effettuata mediante il metodo del "Valore di mercato". Esso consiste, sostanzialmente, in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale. A tal riguardo, al fine di addivenire al più probabile valore nella sua reale consistenza e destinazione d'uso ovvero al più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale vendibile, sono state confrontate le informazioni così come desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio; **fonti dirette** ricavate da agenzie immobiliari di zona. In questo modo è stato possibile ottenere per comparazione e confronto il valore più attendibile.

Fonti indirette – Agenzia del territorio

L'OMI dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati siti nel comune di Ragusa, in zona Semicentrale/aree a ovest e a sud del centro storico denominata zona C3, destinati alla residenza, prevede un range di prezzi per l'acquisto di immobili che va da un minimo di € 700,00 a un massimo di € 820,00 al metro quadro di superficie lorda.

Tali valori sono necessari alla determinazione del "Valore Normale Unitario" espresso in euro/mq ovvero al valore di mercato di un immobile in condizioni di normale manutenzione.

$$V_{NU} = OMI_{min} + (OMI_{max} - OMI_{min}) \times K = 754{,}00 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{750{,}00 \text{ €/mq}}$$

OMI_{min} = 460 €/mq

OMI_{max} = 690 €/mq9

$K = (K_1+3K_2)/4 = (0{,}30 + 3 \cdot 0{,}50)/4 = 0{,}45$

Essendo

K_1 = taglio superficie = 0,30

K_2 = livello di piano = 0,50

Fonti dirette

Le interviste agli operatori locali ovvero alle agenzie immobiliari di zona contattate hanno fornito un intervallo di prezzi che va da un minimo di €/mq 650,00 a un massimo di €/mq 950,00 e che dunque mediamente si aggira intorno agli **800,00 euro/m²**.

Stima del valore unitario dell'immobile

Attraverso le fonti sopramenzionate è stato possibile determinare un valore medio ordinario che si può ritenere verosimilmente pari a :

$$\mathbf{V_{M.O} = 775{,}00 \text{ €/m}^2}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Questo valore risulta attendibile nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato in condizioni e stato di manutenzione normale cioè diviene necessario, all'occorrenza, valutare se il bene è effettivamente molto aderente all'ordinarietà. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di mercato di un fabbricato è infatti dato dal suo stato conservativo e manutentivo.

Per il fabbricato in specie si ritiene si debbano applicare dei coefficienti di merito o di differenziazione dipendenti dalla disponibilità, dal piano, dallo stato di conservazione, dallo stato degli impianti, dalla luminosità, dalla esposizione e dalla vetustà. È evidente che il fabbricato in questione si palesa, comunque, in uno stato di sufficiente conservazione.

Per quanto sopradetto si ritiene che il valore della quotazione media ordinaria (V.M.O.) possa essere ridotta dal valore sopra determinato di 30 punti percentuale anche in relazione all'aspetto di natura energetica di cui al momento non risulta possibile effettuare una analisi della classe. Tuttavia da un esame visivo è chiaro che le condizioni dello stesso immobile non permettono di raggiungere una classe almeno sufficiente a coprire i fabbisogni energetici giornalieri estivi ed invernali.

Il valore unitario di mercato risultante è pertanto: **540,00 €/m²**

Stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile risulta :

mq 135,00 x 540,00 €/m² = € 72.900,00 arrotondato a € 73.000,00 (euro Settantatremila/00).

2. Il secondo metodo di stima applicato è quello analitico per capitalizzazione dei redditi. Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà dal quale vengono detratte le spese di parte padronale.

Per la determinazione della valutazione attraverso questo metodo bisogna tenere presenti alcuni fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori cui si fa riferimento sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf/r dove:

Bf = Beneficio fondiario

r = Saggio di capitalizzazione

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Esso si ottiene espletando la formula Bf = RLT – spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (RLT) è il reddito complessivo che a fine anno interessa il proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

	min	max
Centri di grandi dimensioni	0,50 %	4,50%
Centri di medie dimensioni	1,50 %	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00 %	6,00%

Si assume come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella.

Attraverso bibliografia sull'argomento è stato dunque appurato che il saggio di capitalizzazione r per un immobile sito in un centro di limitate dimensioni può essere valutato, applicando al saggio medio una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, intorno al 4,00 %.

DETERMINAZIONE RLT

Si è proceduto quindi a determinare il Reddito Lordo Totale derivante dal canone annuo di locazione. Da una indagine sui valori al metro quadro tramite fonti indirette e dirette, per la zona di Comiso, è emerso che il più probabile valore di mercato è pari a circa 3,00 €/mq per mese per fabbricati simili.

Si ha quindi :

Firmato Da: MICHELE CALABRESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144e444223b04808b3875a84ff89b0dc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Canone annuo Totale = mq 135,00 x 3,00 = € 405,00 al mese x 12 = € 4.860,00 (RLT)

Calcolo Bf = RLT– spese:

Bf = 4.860,00 – 30% = 3.402,00 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 3.400,00 /0,040= **€ 85.000,00 (euro Ottantacinquemila/00).**

13 VALORE A BASE D'ASTA

(€ 73.000,00 + € 85.000,00) /2 = **€ 79.000,00 (euro Settantanovemila/00)**

A questo valore andranno inoltre decurtati, le spese e gli oneri per la regolarizzazione valutati in € 4.500,00, i costi per la redazione del libretto degli impianti e dell'APE che vengono quantificati in complessivi € 500,00.

Infine viene stabilito un abbattimento forfettario nell'ordine del 15% del valore per la assenza di garanzie per i vizi occulti od oneri gravanti sull'immobile e non considerati nella stima.

Il valore a base d'asta viene dunque infine determinato in

€ 62.900,00 (euro Sessantaduemilanovecento/00).

14 MODALITA' DI VENDITA

Si procedere alla vendita in unico lotto .

15 FASCICOLO FOTOGRAFICO – PLANIMETRIA CATASTALE

In ordine alla documentazione fotografica dei beni pignorati nonché alla planimetria catastale, gli stessi verranno allegati alla presente.

16 QUOTE DI PERTINENZA E DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

Il bene risulta essere diviso per le quote di ½ ciascuno in favore di BASILE Vincenzo e CAMINITI Giuseppa Grazia, ed i soggetti risultano essere parimenti debitori.

17 IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Trattandosi di una vendita tra privati sul valore dei beni pignorati non è applicabile I.V.A.

18 VERIFICA DEGLI ATTI

Dall'esame dell'atto di pignoramento i dati ivi riportati risultano essere corretti ad eccezione del numero civico riportato in catasto e dunque nei vari atti in cui viene indicato il n.30 in luogo del n. 71.

IL TECNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F.to Ing. Michele Calabrese

Firmato Da: MICHELE CALABRESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144e444223b04808b3875a84ff89b0dc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009