

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **313/2016 R.G. Es.**

promossa da **ACCEDO S.p.A.**

contro -----

G.E.: *Dott. Claudio Maggioni*

Custode giudiziario: *Dott.ssa Eliana Pelligra*

Perito estimatore: *Dott. Ing. Marco La Rosa*

GENERALITÀ

Il sottoscritto ing. Marco La Rosa con studio in Ragusa, Viale dei Platani n. 34/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 786, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, con provvedimento del 05/06/2017, ha accettato l'incarico e giurato in data 08/06/2017.

Il Giudice ha fissato per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c) l'udienza del 14/11/2017 alle ore 09:30 ed ha disposto che il perito depositi la relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza. Entro lo stesso termine dovrà essere inviata copia ai creditori e al debitore.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere. Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato, distinto nelle due fasi individuate.

Sarà quindi inserito un paragrafo di riepilogo con tutti i dati essenziali della perizia di stima.

Alla fine della relazione saranno allegati tutti i documenti e gli atti visionati, nonché il verbale di inizio operazioni peritali, la planimetria dell'immobile e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

GENERALITÀ	1
FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE	2
A. Inizio operazioni peritali	2
B. Esame documentazione	2
C. Regolarità edilizia	3
D. Sussistenza di vincoli	3
E. Accesso all'immobile	3
F. Amministrazione condominiale	4
RELAZIONE DI STIMA	5
a. Identificazione del bene	5
b. Sommara descrizione del bene	5
c. Stato di possesso del bene	6
d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.	6
e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	7
f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	7
g. Attestato di prestazione energetica.	8
h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	9
i. Valore finale del bene	12
j. Documentazione fotografica	13
RIEPILOGO	19
ALLEGATI	20



FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE

A. Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R, che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo il 05/07/2017. In tale data è stato possibile effettuare il sopralluogo.

B. Esame documentazione

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

1. Abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo di un edificio con accesso da Via Brescia n. 198/B, Vittoria (RG).
Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani.
2. Box auto ubicato al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso da Via Concetto Marchesi snc, Vittoria (RG).
Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq.

E' stato inoltre verificato che:

- La documentazione presente in atti è corretta.
- I beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari.

Tuttavia si evidenzia che l'immobile si trova ad angolo fra la Via Brescia e la Via Marchesi. L'accesso all'edificio si trova sulla via Brescia n. 198/B, mentre il box auto ha accesso dalla Via Marchesi snc. Nell'Atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione del pignoramento, per entrambi i sub è riportato l'indirizzo di Via Marchesi, mentre nella realtà l'accesso all'appartamento è ubicato su Via Brescia. Nella visura catastale è invece riportato l'indirizzo corretto, ovvero la Via Brescia.

Ritengo che tale imprecisione sia insignificante perché comunque l'immobile è correttamente individuato in termini di riferimenti catastali (visure e planimetrie).

L'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale reperita presso gli

uffici dell'Agenzia delle Entrate.

- I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione.
- I diritti pignorati, sopra individuati, sono intestati alla Signora -----, nata a ----- il --/--/---- con Cod. Fisc. -----, proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni.

(Nota di trascrizione reg. gen. n. 11711 del 11/08/2016)

- L'immobile è stato acquistato dal debitore con atto di compravendita Rep. 42399 del 17 gennaio 2002 a rogito Notaio Maria Di Matteo di Vittoria e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 22/01/2002 ai nn. 1106/924 da potere della "EDIL VITTORIA IMMOBILIARE SRL" con sede in Vittoria (RG), con codice fiscale 01147780884.
- Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali parziari. Il bene è in comunione legale tra i coniugi.

C. Regolarità edilizia

L'immobile è in possesso di regolare concessione edilizia numero 398 rilasciata il 07/06/2001.

L'immobile è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23/04/2010.

I locali al secondo piano sono conformi alle autorizzazioni citate, mentre il locale al terzo piano è difforme, come meglio specificato nel prosieguo della relazione.

D. Sussistenza di vincoli

Sull'immobile non risulta gravato da alcun vincolo.

E. Accesso all'immobile

In data 05/07/2017 è stato possibile accedere all'immobile ed eseguire le operazioni peritali alla presenza del debitore e del custode giudiziario. E' stato quindi possibile verificare la consistenza dell'immobile ed eseguire il sopralluogo al fine di accertarne lo stato e poter procedere alla relazione della perizia di stima.

Al momento del sopralluogo erano presenti all'interno dell'immobile:

- ----- (debitore)
- ----- (figlia convivente)



F. Amministrazione condominiale

Si tratta di un piccolo condominio che non ha nominato un amministratore condominiale.



RELAZIONE DI STIMA

a. Identificazione del bene

Il diritto pignorato, come riportato nella nota di trascrizione è pari alla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1. Abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo di un edificio con accesso da Via Brescia 198/B, Vittoria (RG).

Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani.

2. Box auto ubicato al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso da Via Concetto Marchesi snc, Vittoria (RG).

Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq.

L'immobile confina, salvo altri, con le seguenti proprietà:

- a Nord - Est in parte con la proprietà ----- (piano 2°) ed in parte con la proprietà ----- (piano 3°).
- a Sud - Est con la proprietà ----- (piano 2°).
- A Sud - ovest con la Via Concetto Marchesi.
- A Nord - ovest con la Via Brescia.
- Soprastante la proprietà -----.

b. Sommara descrizione del bene

L'appartamento in esame fa parte di un immobile per civile abitazione edificato su quattro livelli fuori terra ubicato in una zona semiperiferica di Vittoria (RG).

L'unità immobiliare è disposta su due piani (il secondo ed il terzo) comunicanti internamente per mezzo di una scala a chiocciola.

Il piano secondo ha superficie coperta lorda complessiva di circa mq. 124,0 ed è costituito da una sala da pranzo con cucina, da un ambiente soggiorno, una camera da letto matrimoniale e due camere singole, bagno, lavanderia con servizi e un ripostiglio. Sono inoltre presenti una veranda di superficie pari a circa 9,8 mq ed un balcone di superficie pari a circa 2,2 mq.

Il piano terzo ha superficie coperta lorda complessiva di circa mq. 33,0 ed è

costituito da un sottotetto non abitabile che gli attuali proprietari hanno rifinito ed adibito a cucina. E' inoltre presente un terrazzo ad uso esclusivo di superficie pari a circa 30,0 mq.

E' inoltre presente un box auto di pertinenza, senza comunicazione interna con l'appartamento, con accesso dalla Via Concetto Marchesi di superficie coperta lorda complessiva di circa 16,0 mq.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'edificio ha struttura portante con telaio in Cemento armato e solaio in laterizi e cemento armato. La realizzazione delle strutture è stata autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa con autorizzazione n. 27035 del 07/02/2001.

L'edificio è privo di ascensore e pertanto al momento l'appartamento, che si trova al secondo piano, non può essere agevolmente raggiunto da persone con ridotte capacità motorie. Il superamento delle barriere architettoniche potrà essere realizzato mediante l'installazione di un montascale da installare nella scala condominiale, il cui costo può essere stimato in € 10.000,00. Non c'è invece la possibilità tecnica di installare un ascensore.

c. Stato di possesso del bene

In data 05/07/017, al momento del sopralluogo, erano presenti all'interno dell'immobile:

- ----- (debitore)
- ----- (figlia convivente)

Pertanto, essendo occupato dalla debitrice e dai suoi familiari, il bene è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Sull'immobile in esame, per quanto è stato possibile accertare, non gravano formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.



- e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 27/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 22/01/2002

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 108

- Trascrizione del 11/08/2016

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa Repertorio 3043 del 25/07/2016.

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 7903

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

- f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.**

L'immobile è in possesso di regolare concessione edilizia numero 398 rilasciata il 07/06/2001.

L'immobile è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23/04/2010.

Con riferimento ai locali in oggetto, dall'esame di tali atti e del progetto depositato presso gli Uffici Comunali è stato verificato che:

- La concessione edilizia e l'abitabilità sono state rilasciate per uso "civile abitazione" solamente per l'appartamento al secondo piano.
L'appartamento al secondo piano è conforme al progetto depositato ed approvato, a meno di piccole variazioni nel posizionamento dei tramezzi.
- Il locale al terzo piano è riportato nel progetto, ma non ha alcuna destinazione d'uso. Inoltre nella concessione edilizia non è menzionato, mentre nel certificato di abitabilità è indicato come lastrico solare. Ne deriva che è stato approvato come sottotetto e non come locale abitabile.

Nella realtà il locale al terzo piano è stato realizzato in modo conforme rispetto

alla concessione edilizia.

Nel dettaglio è stato rilevato che:

- E' stata modificata la sagoma del locale sottotetto con un ampliamento della superficie utile di circa 4 mq.
- È stata ampliata la terrazza con un incremento della superficie utile di circa 14 mq.
- Il locale sottotetto, non abitabile, è stato rifinito ed adibito a cucina – pranzo.

Dal punto di vista urbanistico tali difformità formali possono essere sanate mediante procedura edilizia di recupero volumetrico ai fini abitativi ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 16/2016.

La procedura di recupero volumetrico prevede il pagamento dei seguenti oneri in base alle tariffe vigenti presso il Comune di Vittoria:

- Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione stimati in € 1.600,00.
- 10% dell'incremento del valore catastale dell'immobile stimato in € 400,00.

Alle cifre indicate dovranno essere aggiunte le spese tecniche occorrenti per la procedura edilizia stimabili in circa € 1.500,00.

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia ammontano a circa € 3.500,00 comprensivi di spese tecniche e oneri contributivi.

g. Attestato di prestazione energetica.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il sottoscritto ha quindi provveduto alla redazione dell'APE, che si allega alla presente relazione, dal quale risulta che l'unità immobiliare è di classe energetica "E". L'Attestato è stato caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana ed il codice identificativo assegnato è ID478035.

In allegato è riportata la ricevuta della trasmissione dell'APE sul Catasto Energetico Regionale.



h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Calcolo delle superfici

	Piano	Comunicante con vani principali	Superficie lorda (mq)	Coefficiente ponderale (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	Secondo	-	124	100	124
Veranda	Secondo	SI	10	30	3
Balcone	Secondo	SI	2	30	1
Cucina nel sottotetto	Terzo	SI	33	100	33
Terrazzo	Terzo	SI	30	30	9
Box Auto	Terra	NO	16	25	4
TOTALE					174

Note:

- Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.
- La cucina al terzo piano è stata considerata al 100%, in considerazione della possibilità di sanare le difformità urbanistiche riscontrate.

La superficie lorda è comprensiva dell'ingombro delle pareti interne ed esterne. Le pareti confinanti con altre proprietà sono state considerate con uno spessore pari al 50 % dello spessore della parete.

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a 174 mq.



L'appartamento è composto dei seguenti locali:

<i>Ambiente</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie calpestabile (mq)</i>
Cucina – Pranzo	Secondo	16,6
Soggiorno	Secondo	29,9
Camera matrimoniale	Secondo	16,9
Camera singola A	Secondo	12,9
Camera singola B	Secondo	10,4
Bagno principale	Secondo	5,8
Doppio servizio con lavanderia	Secondo	5,0
Ripostiglio	Secondo	4,3
Disimpegno	Secondo	6,0
Cucina nel locale sottotetto	Terzo	27,4
TOTALE		135,2

Il Box auto ha superficie calpestabile di 13,9 mq.

Descrizione

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il bagno principale ha le pareti rivestite con piastrelle ed è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca idromassaggio.

L'appartamento è anche dotato di doppio servizio con lavanderia. Anche il doppio servizio, ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di un portoncino blindato.

Il locale sottotetto al piano terzo è stato rifinito come cucina – pranzo. E' pavimentato e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle.

Conformità impianti

L'impianto elettrico è completo e funzionale ed è dotato di Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08.

L'appartamento è dotato di caldaia a metano ubicata nel locale sottotetto per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda

sanitaria. Il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di radiatori in alluminio. L'impianto di distribuzione del gas e di riscaldamento sono dotati di Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08. Non è stato invece rinvenuto il libretto di impianto dell'impianto di riscaldamento.

La cucina al piano secondo, il soggiorno, la camera da letto matrimoniale e la cucina al piano terzo sono dotati di pompe di calore singole tipo "Split" per la climatizzazione estiva ed eventualmente invernale.

Da un esame a vista gli impianti appaiono in buone condizioni.

Stato d'uso

Complessivamente le finiture sono di qualità normale e si presentano in ottimo stato di conservazione. L'unico difetto visibile è la presenza, all'interno della lavanderia, nella parte alta, di macchie di umidità dovute presumibilmente a condensa formatasi per effetto del vapore presente nell'ambiente in occasione dell'utilizzo della doccia.

Prospetto esterno

Il prospetto si presenta in ottime condizioni.

Box auto

Il box auto ha dimensioni tali da consentire il ricovero di una sola auto. Si trova al piano terra dell'immobile ed ha accesso dalla Via Marchesi e non ha comunicazione interna con l'edificio. E' dotato di saracinesca a rullo con comando automatico. E' pavimentato e le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' inoltre illuminato ed ha anche un punto idrico.

Valutazione estimativa dell'appartamento

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale del bene, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si possa ottenere qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto di utilizzare il mq di superficie commerciale come sopra calcolata.

Tale scelta appare nel nostro caso come la più opportuna, in quanto nella zona è il

parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte le necessarie indagini di mercato visionando offerte di compravendita sui siti internet "Immobiliare.it" e "Casa.it" per immobili simili per posizione, tipologia e caratteristiche delle finiture.

Fatte le debite considerazioni in funzione delle condizioni e delle divisioni interne, constatato lo stato attuale di manutenzione e considerata la zona in cui ricade, tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per immobili simili si ritiene di potere dare la valutazione di € 850,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore si trova all'interno del range indicato dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che indica per immobili simili a quello in esame un valore compreso fra 650,00 Euro e 950,00 Euro.

Le pertinenze ed il box auto sono stati inseriti con superfici ridotte secondo i coefficienti ponderali indicati nella tabella sopra riportata.

Pertanto il valore complessivo viene così stimato:

$$€ 850,00 \times 174 \text{ mq} = € 147.900,00$$

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatte del 15% e quindi il valore venale dell'immobile risulta:

Valore stimato	Detrazione	Valore ridotto
€ 147.900,00	15 %	€ 125.715,00

i. Valore finale del bene

Valore ridotto	Detrazione per regolarizzazione urbanistica	Valore finale	Valore finale arrotondato
€ 125.715,00	- € 3.500,00	€ 122.215,00	€ 122.000,00

Il valore finale del bene viene quindi stimato in € 122.000,00 (Centoventiduemila/00).



RIEPILOGO

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano secondo e terzo di un edificio con ingresso in Via Brescia n. 198 a Vittoria (RG). Nello stesso edificio è anche presente un box auto coperto di pertinenza con accesso dalla Via Marchesi snc.

I riferimenti catastali sono:

- L'appartamento è individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani.
- Il Box auto è individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq.

Sono state rilevate alcune irregolarità urbanistica riguardanti il locale al terzo, che sono sanabili mediante procedura edilizia di recupero volumetrico.

La superficie commerciale è pari a 174 mq ed il valore finale del bene al netto delle decurtazioni e delle correzioni è stimato in € 122.000,00.

Ragusa, 13 Ottobre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il perito estimatore
Ing. Marco La Rosa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

Si allega copia della seguente documentazione:

- -----.
- Pianta piano 2°.
- Pianta piano 3°.
- Pianta box auto.
- -----.
- -----.
- -----.
- Planimetria catastale dell'appartamento.
- Planimetria catastale del box auto.
- Elaborato planimetrico catastale.
- -----.
- Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Ricevuta della trasmissione dell'APE al catasto energetico della Regione Sicilia.
- Certificato di abitabilità del 23/04/2010.

