

Tribunale di Ragusa

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott. Claudio Maggioni in merito al giudizio N°347/2012 R.G. Es.

Premessa e individuazione del mandato

Io sottoscritto ing. Giovanni Leggio, venivo nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe all'udienza del 19/09/2013. In tale data prestavo giuramento di rito ricevendo il mandato di stima secondo quanto riportato nel verbale di conferimento di incarico (all. 1).

Operazioni peritali

Dopo aver sentito le parti, fissavo l'inizio delle operazioni peritali in data 21/10/2013 alle ore 15:30, nei luoghi oggetto della causa, viale Europa 39 scala A, piano 4 - Vittoria (RG) e davo comunicazione mediante PEC. In data 21/10/2013 alle ore 11:39 l'avvocato _____ chiedeva mediante PEC di spostare il sopralluogo a giorno 23/10/2013 alle ore 15:30; sentito anche l'avvocato della controparte la richiesta veniva accolta e il sopralluogo veniva spostato al 24/10/2013 ore 15:30. Il giorno 24/10/2013 alle ore 10 mediante PEC l'avvocato _____ mi avvertiva che il sopralluogo non era più necessario; l'avvocato _____ mi trasmetteva mediante PEC alle ore 12 l'istanza di sospensione ex art. 624-bis c.p.c. Il G.E. all'udienza del 12/03/2015, la cui comunicazione mi è stata notificata il 13/03/2015, mi invitava ad espletare l'incarico antecedentemente affidatomi. Come in precedenza effettuato ho concordato telefonicamente la data del sopralluogo con le parti e ho formalizzato mediante PEC l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/04/2015 ore 15:30. Alla data indicata mi recavo presso l'immobile ma all'appuntamento non ho trovato nessuno che

mi facesse accedere ai luoghi. Ho cercato di contattare nei giorni successivi

l'avvocato _____ ma non mi ha mai risposto e per tale motivo chiedevo al

G.E. l'autorizzazione ad avvalermi della forza pubblica per l'accesso ai luoghi

con comunicazione del 21/04/2015. Tale autorizzazione mi veniva concessa

il 23/04/2015. Il 30/04/2015, dopo aver interpellato il comandante

della stazione dei carabinieri di Vittoria e avere avuto la disponibilità di un

fabbro, ho fissato il sopralluogo con accesso forzoso per il 07/05/2015 alle

ore 10. All'appuntamento si sono presentati il signor _____ e il

suo avvocato _____ che mi hanno fatto accedere

nell'immobile per cui non è stato necessario l'intervento delle forze dell'ordine.

Alle ore 10:00 davo quindi inizio alle operazioni peritali, alla presenza del

sig. _____ che consentiva l'accesso totale all'immobile e del

suo avvocato _____. Esaminando l'appartamento e il posto

auto di sua pertinenza, dopo aver effettuato i rilievi planimetrici, procedo

a realizzare la documentazione fotografica per meglio illustrare quanto

osservato (all. 3).

Dopo avere espletato le fasi rituali del sopralluogo dell'appartamento e del

posto auto di pertinenza, alle ore 10:30 chiudevo le operazioni peritali redigendo

apposito verbale (all. 4).

Si fa notare che il 05/05/2015 veniva accettata la richiesta di proroga per

cui il termine ultimo per consegnare la perizia veniva spostato al

06/07/2015. Tutte le comunicazioni intercorse tramite PEC sono state raccolte

nell'allegato 2.

Al fine di compiere le necessarie indagini tecnico amministrative, il sotto-

scritto si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Vittoria, presso l'agenzia del territorio - Ufficio provinciale di Ragusa, servizi di catasto e pubblicità immobiliare (Conservatoria RR.II.), nonché in prossimità dei luoghi oggetto di procedura al fine di compiere le necessarie indagini di mercato.

Quesiti sui cespiti pignorati

In virtù dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti dal Giudice d'Esecuzione e di cui si riporta il testo di ogni singolo quesito per facilitarne la lettura.

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Ragusa, ho eseguito le visure per identificare catastalmente i beni pignorati (all. 5). Nel dettaglio si ha:

- 1. appartamento sito in Vittoria viale Europa 39, scala A, edificio A, interno 8, piano 4, consistenza 6,5 vani, censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 104, particella 2843, sub. 72;*
- 2. posto auto sito in Vittoria viale Europa 39, piano S1, consistenza 18 m², censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 104, particella 2843, sub. 1.*

L'immobile e il relativo posto auto risultano intestati a _____ nata

a _____ il _____ e a _____ nato a _____ il _____

entrambi proprietari della superficie per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile costituisce uno dei quarantotto appartamenti facenti parte del piano di zona denominato "Mercato dei fiori": nello specifico tale piano di zona è costituito da sei blocchi edilizi comprendenti ciascuno otto alloggi distribuiti su quattro piani. A piano terra si trovano delle attività commerciali nei blocchi edilizi che prospettano su viale Europa e via Madre Teresa di Calcutta. Il posto auto si trova a livello sottostrada.

L'appartamento in esame si trova al quarto piano dell'edificio A, confina a nord-ovest con l'appartamento 7 dell'edificio B (separato da questo dal giunto sismico) e a sud-est in parte con il vano scala e in parte con l'appartamento 7 dell'edificio A, avente accesso dallo stesso pianerottolo. A sud-ovest l'appartamento si affaccia su viale Europa mentre a nord-est l'appartamento si affaccia sul cortile interno.

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale allegata e al progetto depositato e da me visionato al comune di Vittoria.

Il posto auto è facilmente individuabile essendo il primo di tutti procedendo da sud-est verso nord-ovest. Si compone di un unico spazio rettangolare senza chiusure laterali atto al ricovero di un autoveicolo. Confina a sud-est con terrapieno verso via Madre Teresa di Calcutta, a sud-ovest con terrapieno verso viale Europa, a nord-ovest verso altro posto auto e a nord-est con area di manovra e di accesso.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



b. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti*

Come risulta dalla nota di trascrizione n.12151/7457 del 24/06/2010 la proprietà superficiaria dell'immobile è pervenuta con atto di vendita redatto dal notaio Di Matteo Maria al sig. _____ e alla signora _____ entrambi proprietari per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

c. *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*

Alla data del 07/05/2015 l'immobile appartiene al signor _____ e alla signora _____ e così gli è pervenuto:

TRASCRIZIONE n. 12151/7457 del 24/06/2010, atto di compravendita del notaio Di Matteo Maria repertorio 68932/16740 del 03/06/2010 con il quale il signor _____ nato a _____ il _____ vendeva ai signori _____ e _____ la proprietà superficiaria dell'immobile sito a Vittoria in viale Europa 39, censito al N.C.E.U. al foglio 104 part. 2843 sub 72 e il relativo posto auto censito al foglio 104 part. 2843 sub.1.

Si rileva che nella ispezione ipotecaria il posto macchina viene indicato con una superficie catastale di 19 mq mentre negli elaborati progettuali e nei conteggi urbanistici la consistenza indicata è 18 mq.

Il diritto di superficie dei beni è pervenuto al signor _____ in virtù della "convenzione per concessione di aree in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. N. 865/1971 " stipulata con atto a rogito del notaio Di Matteo Maria del 05/06/2003 rep. n. 48028 trascritta presso l'ufficio del

territorio di Ragusa giorno 11/06/2003 ai numeri 9166/7178 e successivo atto di rettifica a rogito del notaio Di Matteo Maria del 09/05/2005 rep. n. 56605, trascritto presso l'ufficio del territorio di Ragusa giorno 03/06/2005 ai numeri 13382/6159 e successiva nota a rettifica trascritta il 24/03/2006 ai numeri 7218/4182.

La particella 2843 si compone delle particelle 2737 e 2641 censite nel N.C.T. del comune di Vittoria al foglio 104 e ormai soppresse.

Il diritto di proprietà della part. 2737 è pervenuto al comune di Vittoria in seguito all'espropriazione per pubblica utilità del 20/01/2006 rep. n. 2/1 trascritta presso l'ufficio del territorio di Ragusa giorno 15/02/2006 ai numeri 4037/2150 nei confronti di _____ nato a _____ il _____.

La particella 2737 (che comprende dal 13/12/2002 anche le particelle 2546, 2547 ormai soppresse) è pervenuta a _____ nato a _____ il _____ da _____ con atto pubblico del 05/04/1978 del notaio Longobardo Giovanni.

Il diritto di proprietà della part. 2641 è pervenuto al comune di Vittoria in seguito all'espropriazione per pubblica utilità del 20/01/2006 rep. n. 2/1 trascritta presso l'ufficio del territorio di Ragusa giorno 15/02/2006 ai numeri 4037/2150 nei confronti di _____ nato a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ rispettivamente proprietari per 1/2.

La particella 2641 (che comprende dal 25/11/2002 anche le particelle 2639, 2642, 2640 ormai soppresse) è pervenuta a _____ nato a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ dalla successione per causa di morte rep. 255/213 del 16/04/1999 trascritta

presso l'ufficio del territorio di Ragusa giorno 24/10/2000 ai numeri

14152/11197 da _____ nato a _____ il _____,

_____ nato a _____ il _____ e _____ nato a _____

_____ il _____ rispettivamente proprietari per 1/3.

La particella 2641 è pervenuta a _____ nato a _____ il _____

_____, _____ nato a _____ il _____ e _____

_____ nato a _____ il _____ dalla successione per causa di morte

rep. 254/213 del 16/04/1999 trascritta presso l'ufficio del territorio di Ragusa

giorno 24/10/2000 ai numeri 14151/11196 da _____ nata

a _____ il _____. Negli allegati 8, 9, 10 sono riportate le visure storiche

delle particelle menzionate e le ispezioni ipotecarie.

d. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento

per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando

la documentazione mancante

E' stato possibile recuperare la documentazione necessaria per l'espletamento

dell'incarico.

e. accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in

caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi

Il bene risulta accatastato. La planimetria risulta conforme allo stato dei

luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

Si rileva soltanto che l'indicazione del nord nella planimetria catastale

dell'edificio e del posto auto è ruotata di 180°, pertanto la zona indicata come

nord è esposta a sud.

Si rileva anche che la veranda a cui si accede dal soggiorno che nelle tavole

progettuali è indicata di 14,04 mq è più ampia, in quanto l'inferriata della

stessa nella parte di fronte il vano scala non è stata arretrata come riportato nelle tavole progettuali.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Sul bene grava il verbale di pignoramento immobili del 01/08/2012 rep. n. 914/2012 trascritto presso l'ufficio del territorio di Ragusa giorno 07/11/2012 ai numeri 16647/11798.

g. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Il certificato di destinazione urbanistica (all. 6) rilasciato dal comune di Vittoria indica che nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale territorio e ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n.52 del 28/11/2003, il suolo indicato in istanza ricade nel Piano di Zona - PEEP - denominato "Mercato dei fiori".

h. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie

L'edificio nel quale è compreso l'immobile in perizia ha ricevuto regolare concessione edilizia n. 129 in data 23/03/2005 e variante n. 627 del

20/11/2008. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal comune di Vittoria il 28/01/2009 (all. 7)

i. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

j. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc).*

Si tratta di un appartamento al quarto piano di un condominio avente una superficie utile di 94,95 mq, delle verande di pertinenza esclusiva di 23,62 mq; la superficie del posto auto ammonta a 18 mq. Fa parte di un condominio recentemente costruito e si presenta in buono stato di conservazione sia all'interno sia all'esterno per cui non necessita di manutenzione particolare; i lavori sono stati ultimati il 25/11/2008 e il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal comune di Vittoria il 28/01/2009.

L'appartamento si compone di un unico piano suddiviso in una camera da letto, due camerette, bagno, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, lavanderia. L'immobile è dotato di buone rifiniture (pavimenti, infissi, tinteg-

giatura delle pareti) e di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico; ad eccezione del corridoio e del ripostiglio tutti i vani sono finestrati.

Il bene risulta appetibile per una famiglia composta da quattro persone avendo due camere da letto oltre a quella matrimoniale.

k. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria*

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche. Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico-comparativo" e quello "analitico".

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per opportuni coefficienti riduttivi. Quindi avremo:

Superficie residenziale:	94,95 m ²
Garage (18x0,5)	9,00 m ²
Verande (23,62x0,25):	<u>5,91 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	109,86 m²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valo-

re medio di mercato di un immobile nelle condizioni di quelle in oggetto si aggira intorno a € 900,00 al metro quadrato di superficie netta coperta. Si ha quindi:

valore dell'immobile $V = 109,86\text{m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 98.874,00$.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammon-
tino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Da indagini di mercato da me condotte si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 4.800,00 (pari a € 400,00 al mese).

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 4.800,00 - 0,30 \times \text{€ } 4.800,00) = \text{€ } 3.360,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

Valore dell'immobile $V = 3.360,00/0,03 = € 112.000,00$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = € (98.874,00 + 112.000,00)/2 = € 105.437,00$

l. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Risulta certamente più appetibile e funzionale la vendita in un unico lotto.

m. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

Si vedano gli allegati 3 e 5

n. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Poiché l'esecutato detiene la quota di metà dell'immobile, essendo la rimanente parte della signora _____, si calcola il 50% del valore dell'immobile ottenendo: $€ 105.437,00 / 2 = € 52.718,50$ (valore di metà immobile).

Tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise in misura del 10 % del valore sopra riportato si valuta la quota di pertinenza del debitore esecutato in: $V = € 52.718,50 - 10\% € 52.718,50 = € 47.446,65$

In cifra tonda si ha:

Valore di mercato (della quota di pertinenza del debitore esecutato)
dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 47.500,00

o. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione

Il trasferimento del bene è esente dal pagamento dell'IVA.

p. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.

q. Attestato di Prestazione energetica

Per il cespite in oggetto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (all. 11). L'Attestato di Prestazione Energetica è stato anche trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana e risulta identificato con ID 254175 (all. 12).

Tanto era dovere allo scrivente con riferimento al mandato conferitogli.

Ragusa, 4 luglio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Giovanni Leggio