

PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica di stima

Esecuzione immobiliare n.375/2017

Ill.mo sig.r Giudice Rapisarda dott. Gilberto Orazio

1) Premessa

In data 22/01/2018 Ella nominava me sottoscritto dott. ing. Nobile Giovanni Luca iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.375/2017 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da "UniCredit s.p.a" c.f. 00348170101 con sede in Roma in via A. Specchi n.16, nella persona del proprio rappresentante legale, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Giampiccolo, del foro di Ragusa con studio in via Figura n.4, contro il sig. ----- nato a c.f. ----- e la sig.ra ----- nata c.f. -----, entrambi residenti in via Lepanto n.11, Comiso (RG).

Lo stesso giorno il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

In data 23/01/2018, mediante raccomandata A.R., il sottoscritto ha comunicato ai sig.ri ----- e ----- che in data 07/02/2018 alle ore 15.30 si sarebbe recato sui luoghi, in via Lepanto n.11, a Comiso, insieme al custode giudiziario nominato, avv. Raffaele Pediliggieri, per effettuare l'accesso all'immobile soggetto a pignoramento. E' stato altresì inviata, tramite P.E.C., la medesima comunicazione all'avv. Giampiccolo.

In seguito, tramite il portale SISTER dell'Agencia delle Entrate, ho

reperito la planimetria catastale, la visura e l'estratto di mappa relativi all'immobile pignorato.

In data 21/09/2018 ho effettuato le ispezioni ipotecarie dell'immobile soggetto a pignoramento immobiliare tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto, insieme all'avv. Pediliggieri, quale custode giudiziario nominato, si è recato in via Lepanto n.11, ma per motivi personali dello stesso -----, non è stato possibile accedere ai luoghi e quindi si è rimandato l'accesso al 28/02/2018 alle ore 16:00; si è redatto il verbale e siamo tornati presso i nostri uffici.

Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto, insieme al all'avv. Pediliggieri, si è recato a Comiso in via Lepanto n.11; ho proceduto al rilievo planimetrico dell'appartamento oggetto del pignoramento ed alla constatazione dello stato dei luoghi. Ho scattato, al contempo, diverse fotografie dell'interno e dell'esterno dell'edificio ed alle ore 16:40 ho concluso i rilievi e, stilato il verbale di sopralluogo, siamo tornati presso i nostri uffici.

In data 17/05/2018 ho provveduto a far richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso al fine di reperire il titolo abilitativo per l'immobile oggetto della presente. Lo stesso giorno ho ritirato quanto richiesto.

Quesiti sui beni pignorati

- a) **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto:**

indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

L'immobile in esame è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n.19 di Comiso particella 1421 subalterno 1 cat.A/4 classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale 216,91 €.

La cui proprietà è così attribuita:

- -----, c.f. ----- - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----;
- -----, c.f. ----- - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----;

Il bene pignorato è un fabbricato costituito da tre elevazioni avente tre pareti in comune con gli edifici confinanti; la quarta parete, ossia il prospetto principale, confina direttamente con via Lepanto; in particolare confina a Nord-Ovest con proprietà -----, a Sud-Ovest con proprietà ----- e -----, a Nord-Est con proprietà ----- ed, infine, a Nord-Ovest con la pubblica via, ossia via Lepanto.

Esaminando le planimetrie catastali dell'immobile, ho potuto rilevare che sono conformi allo stato di fatto ad eccezione di un corridoio creato al primo piano per disimpegnare la camera da letto dagli altri ambienti.

b) Sommara descrizione dei beni: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le

condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel centro storico di Comiso; come accennato in precedenza, l'immobile ha tre lati in comune con altri immobile ed il quarto lato prospetta su via Lepanto.

E' il tipico edificio in centro storico formato da più elevazioni collegate da una scala interna.

Il fabbricato ha struttura in muratura riguardo alle strutture portanti verticali, mentre i solai sono in latero-cemento; i divisori interni sono costituiti da pareti in laterizio forato intonacati a cemento, tonachino bianco e rifiniti con pittura lavabile.

L'immobile in esame si trova in mediocri condizioni d'uso e di manutenzione dovute alle infiltrazioni di acque meteoriche dall'esterno.

Al piano terra presenta una camera da letto, un soggiorno ed un cucinino; al primo piano presenta due camere da letto ed un servizio igienico-sanitario, ed infine al secondo piano è presente una cucina, un servizio igienico-sanitario ed un ripostiglio. Al primo piano c'è un piccolo balcone, mentre al secondo piano c'è un terrazzo.

Per l'accesso all'immobile sono presenti barriere architettoniche; infatti, dalla pubblica via si deve superare un gradino di circa 17 cm e per accedere ai piani superiori bisogna superare le scale interne; per le scale interne il superamento delle barriere architettoniche può avvenire tramite l'installazione

di due montascale, mentre per l'accesso al piano terra bisogna installare una rampa mobile che non intralci la pubblica via.

Il costo di tali opere è da quantificarsi in circa 5'500,00 €.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla

esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e

suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al

decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la

data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se

corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato

nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di

congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il

deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita

con locazione in corso); la prima data di scadenza per l'eventuale

disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva

informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale

data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in

corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di

assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

L'immobile è occupato dai sig.ri ----- e ----- che hanno la propria residenza stabile in quell'appartamento, insieme ai loro figli.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

L'immobile non è gravato da formalità che resteranno a carico del futuro possibile acquirente.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 29/01/2008 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 2266 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 132212/42388 del 28/01/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in COMISO(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2008 - Registro Particolare 496

Registro Generale 2267 - Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI

Repertorio 132213/42389 del 28/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in COMISO(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2010 - Registro Particolare 2527

Registro Generale 10492 - Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A

Repertorio 29114/2009 del 27/05/2010 - IPOTECA LEGALE derivante

da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in COMISO(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2017 - Registro Particolare

11037 Registro Generale 16161 - Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO Repertorio 3051/2017 del 31/07/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in COMISO(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché

sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello

stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile)

o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

Si è proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso ed a prelevare la documentazione necessaria ad un completo accertamento di conformità dell'esistente rispetto ai progetti approvati.

Dall'esame della documentazione, ho potuto rilevare che l'immobile, per quanto riguarda il piano terra, il sottoscritto presume che sia stato edificato in epoca antecedente al 1942, mentre per l'edificazione del primo e del secondo piano, è stato richiesto ed ottenuto il Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori n.334 del 19/09/1967.

Dal rilievo effettuato presso l'immobile oggetto della presente procedura, rispetto a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, ho potuto rilevare alcune difformità riguardanti sia la divisione interna che il volume edificato al secondo piano.

Riguardo all'ampliamento realizzato al secondo piano, si dovrà procedere alla demolizione della parte edificata in più rispetto a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del comune, in quanto non sanabile; infatti il comma 6 dell'art.40 della L.47/85 recita: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle

previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"; quindi permette la sanatoria di un immobile riaprendo i termini dell'ultima sanatoria edilizia, ossia quella ai sensi della Legge 326/2003, recepita dalla Regione Sicilia con la L.R. 15/2004.

Si devono quindi verificare le seguenti condizioni:

1. Che l'immobile sia stato abusivamente edificato prima dell'entrata in vigore della L. 326/2003;
2. Che l'immobile risponda ai requisiti di sanabilità richiesti dalla L.326/2003;
3. Che l'immobile sia oggetto di vendita derivante da esecuzione immobiliare;
4. Che le ragioni del credito per cui si è arrivati all' esecuzione immobiliare siano sorte prima dell'entrata in vigore della L.326/2003.

Le prime tre condizioni sono verificate, infatti: (punto 1) l'abuso è avvenuto prima del 2003: la planimetria catastale riporta lo stato dei luoghi, ad eccezione delle difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni ed il volume edificato in eccedenza rispetto a quello riportato nel Nulla Osta edilizio depositato in Comune, ed è stata redatta nel 1991; il sottoscritto vuole mettere in evidenza il fatto che tale abuso non è stato commesso dagli attuali proprietari, che hanno acquistato l'immobile nel 2008, ma da chi deteneva l'immobile antecedentemente al 1991; (punto 2) l'immobile risponde

ai requisiti di sanabilità imposti dalla legge, infatti l'abuso è inferiore a 700 mc;
(punto 3) l'immobile sarebbe oggetto di vendita derivante da esecuzione immobiliare; (punto4) la quarta condizione non è soddisfatta in quanto le ragioni del credito che hanno portato al pignoramento di tale immobile sono sorte in occasione del contratto di mutuo del 29/01/2008 stipulato fra il Banco di Sicilia s.p.a., Agenzia "1" di Comiso, a favore del sig. ----- nato a c.f. ----- e della sig.ra -----
----- c.f. -----.

In conseguenza di ciò una parte del secondo piano va demolita; in particolare tale demolizione riguarda il ripostiglio avente la superficie di circa 4,00 mq.

Di contro, la diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile tramite la presentazione al comune di Comiso di una CILA in sanatoria.

Per entrambi gli interventi sarà necessario, altresì, procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi necessari a regolarizzare l'immobile, si possono quantificare come segue:

- Costo di demolizione e ripristino 1'500,00 €;
- Onorario SCIA in sanatoria: 1'000,00 € oltre iva e cassa;
- Onorario aggiornamento catastale: 500,00 € oltre iva e cassa;
- Spese CILA: 1025,00 €;
- Spese ag. Entrate - territorio 50,00 €.

Complessivamente l'importo a carico della procedura sarà di 4'075,00 € iva e cassa escluse, ossia 4'808,20 € iva e cassa compresi.

Non esiste il certificato di conformità degli impianti né, tantomeno,

certificato di agibilità per l'immobile in esame.

- g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;**

Nel corso delle operazioni di stima è risultato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica; per le operazioni di vendita è necessaria tale attestazione, pertanto, si è provveduto alla redazione dell'attestato necessario per le successive eventuali operazioni di vendita.

La classe energetica dell'immobile è G.

- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)**

- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi**

- **determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate**

- **abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.**

L'appartamento ha una superficie lorda abitabile interna di 42,00 mq circa per i primi due piani e di 27.00 mq per il secondo piano; il balcone al primo piano ha una superficie di 2.35 mq, mentre il terrazzo a secondo piano ha una superficie di 18.00 mq.

Come accennato in precedenza si accede all'immobile direttamente dalla pubblica via; al piano terra dall'ingresso sulla sinistra si accede ad una camera da letto, di fronte, in fondo, si ha un soggiorno, illuminato da un cavedio, ed un cucinino sulla destra; salendo dalla scala interna dall'ingresso principale si arriva ad un disimpegno che porta ad una camera da letto; da quest'ultima si accede ad un corridoio-disimpegno che porta ad un'altra camera da letto, dotata di balcone; dal suddetto disimpegno si accede, altresì, ad un servizio igienico-sanitario ed alla scala interna che conduce al secondo piano; qui è presente una cucina ed un servizio igienico-sanitario; dalla cucina si accede alla terrazza, in cui, sulla destra è presente un ripostiglio di altezza pari a 2.45 m, che però non è regolare urbanisticamente.

La pavimentazione è realizzata, al piano terra con marmette in marmo,

mentre ai piani superiori ed all'esterno con marmette di graniglia. I rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e non esiste impianto di riscaldamento. Per l'acqua calda sanitaria è installato uno scaldacqua elettrico.

Determinazione del valore commerciale dei diversi immobili

Per poter ottenere il valore più attendibile dell'immobile oggetto della presente si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica.

Riguardo al primo metodo di stima si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte quali cortili, pertinenze e balconi, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quella analitica, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Comiso e, in particolare, la zona B1 "Centrale/CENTRO STORICO".

In funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene di utilizzare il valore di seguito riportati:

Bene	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
Intero immobile	111,00mq	20,35mq	500,00€/mq	€ 58'043,75

B. Stima analitica

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto (Rn) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (RL) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,5%.

In funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene di utilizzare il valore di seguito riportati:

Bene	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
Intero immobile	111,00mq	20,35mq	1,80€/mq	€ 71'642,57

Stima dell'immobile

Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti, per i singoli lotti, con i due criteri di stima:

Bene	Stima commerciale	Stima analitica	Valore più probabile del bene
Intero immobile	€ 58'043,75	€ 71'642,57	€ 64'843,16

Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

Bene	Stima reale	Stima reale detratta del 15%
Intero immobile	€ 64'843,16	€ 55'116,69

VALORE FINALE DELE BENE

Ai valori dei singoli lotti di vendita ottenuti dalla media aritmetica delle due stime, già abbattuti nella misura del 15%, vanno detratti i costi delle opere edili e delle spese tecniche necessarie:

Bene	Stima reale decurtata del 15%	Valore da detrarre	Valore di vendita
Appartamento	€ 55'116,69	€ 4'808,20	€ 50'308,49

In definitiva il valore di vendita, in cifra tonda, per i beni pignorati è di:

50'300,00 € (cinquantamiletrecento/00 €)

l) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna di tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

m) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Nel caso in esame l'immobile è pignorato per intero ai sig.ri -----
---- e -----, quindi non va diviso.

CONCLUSIONI

Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 02/10/2018

Il C.T.U.

(dott. ing. Nobile Giovanni Luca)

Allegati alla perizia

- Visura storica catastale dell'immobile;
- planimetria catastale;
- ubicazione dell'immobile;
- planimetria stato di fatto dell'immobile pignorato;
- legittimità urbanistica;
- verbali di sopralluogo;
- ispezione ipotecaria;
- documentazione fotografica interna ed esterna;
- distinta delle spese e degli onorari;
- ricevute delle spese sostenute;
- attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

