

TRIBUNALE DI RAGUSA

G.I. DOTT. CARLO DI CATALDO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.176/2014
PROMOSSA DA ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO**

[REDACTED]

Ragusa 26/03/2020

**Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Tranchina**



TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di stima disposta dall'Ill. mo Dott. Carlo di Cataldo, G.E. nel
Procedimento n. 176/2014 R.G. promosso da Italfondiaro s.p.A. nei confronti
di [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Tranchina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Ragusa al n. 886, con studio tecnico in Ragusa in via Ecce Homo
n. 207, è stato nominato perito estimatore (nomina già effettuata con
provvedimento del 24/04/2019) nel procedimento di cui in epigrafe, 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. Carlo Di Cataldo in data
23.10.2019 che veniva notificata mezzo P.E.C. in data 24.10.2019.

Con il suddetto decreto del 23.10.2019 veniva nominato quale custode
giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori esecutati, la dott.ssa
Carmela Donzella.

In data 06.11.2019 il sottoscritto esperto accettava l'incarico ed effettuava il
giuramento di rito ai sensi dell'art 569 comma 1 c.p.c., depositando tale
accettazione nel fascicolo telematico (all. 1).

Con riferimento all'incarico conferito all'esperto facente parte del decreto del
23.10.2019, il termine ultimo per il deposito della relazione di stima veniva
fissato al 10.02.2020, trenta giorni prima dell'audizione delle parti stabilita per
il prossimo il 11.03.2020.

Alla data del 10/02/2020 l'esperto richiedeva una proroga di giorni 45 per il
deposito della perizia.

Alla data del 11/02/2020 il G.I. Di Cataldo Carlo concedeva la proroga della



consegna della perizia al 26/03/2019.

Alla data del 10/03/2020 il G.I. Di Cataldo Carlo rinviava l'udienza d'ufficio al 17/06/2020.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accesso all'immobile pignorato.

A seguito del download del fascicolo telematico si è esaminata la documentazione e si è provveduto in accordo con il custode giudiziario, nei modi e nei termini di legge, a dare comunicazione ai debitori esecutati, ed al creditore, dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, previsto per il 21.11.2019; comunicazione inviata ½ pec al creditore e agli avvocati dei debitori.

Il 21/11/2019 il perito effettuava il sopralluogo con l'inizio delle operazioni peritali recandosi presso l'immobile oggetto del procedimento, con la presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato, per come riportato dal verbale di immissione in possesso redatto dal custode (all. 2).

Nel corso del sopralluogo si è effettuato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile e tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto.

In allegato alla presente relazione sono riportati la documentazione fotografica (all.3) e le planimetrie dell'immobile pignorato redatte a seguito della restituzione del rilievo metrico effettuato (all. 4).

Verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto è stato necessario effettuare diverse verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Il perito si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio ed ha richiesto



in data 18/11/2019 la documentazione catastale (visure storiche, planimetrie e l'estratto di mappa) relativa all'immobile pignorato (all.5), accertando la corrispondenza tra i dati catastali riportati nelle visure rilasciate e quelle indicate nell'atto di pignoramento.

In data 19.11.2019, si richiesto ½ mail al Notaio Parrino copia conforme dell'atto notarile di compravendita del 16-07-2009 Rep.6.988 Raccolta n. 5.041. In data 20.11.2020, si è ritirato presso lo studio del Notaio Parrino copia conforme dell'atto notarile di compravendita del 16-07-2009 Rep.6.988 Raccolta n.5.041 (all. 6).

In data 03.12.2019, presso il Comune di Comiso il perito ha richiesto e ritirato copia del Nulla Osta e tavole riguardanti l'immobile pignorato. (all.7).

Alla data del sopralluogo la parte esecutrice ha fornito al Perito ed al custode Dichiarazione sostitutiva di residenza e stato di famiglia (all. 8).

Alla data del 17/01/2020 si ottenevano ½ mail da parte del custode copie delle ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore alla data del pignoramento estratte da custode presso gli uffici della Conservatoria alla data del 04/12/2019 (all.9);

Dall'esame delle formalità a carico dell'immobile risultanti dalle visure rilasciate consegue che sono coincidenti con quelle indicate nella certificazione notarile in atti. Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio e si esclude l'esistenza di iscrizioni ipotecarie successive alla data dell'atto di pignoramento.

In data 21/01/2020 il perito previa comunicazioni alle parti mezzo pec effettuava il secondo sopralluogo (all.10); in occasione di tale sopralluogo, il perito effettuava sull'immobile ulteriori misurazione e scattava ulteriori foto.



Ritenuto di avere raccolto tutte le informazioni necessarie, il perito ha redatto la presente relazione di stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione del bene pignorato.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/04/2014 in favore della Italfondario S.p.a., (Nota di trascrizione del 21/11/2014, Reg. Particolare n. 9575, Reg. Generale n. 15172, Repertorio n. 1573 del 15/04/2016), si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori esecutati, del seguente immobile in piena proprietà, così come testualmente riportato:

“casa per civile abitazione sita in Comiso, via Maggiore Randaccio n. 48, composta di due vani ed accessori a piano terra, tre vani ed accessori a piano primo, piccolo vano e terrazza con vano ripostiglio a secondo piano, confinante con la detta via, con via IV Novembre, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo più esatti ed attuali confini. Il superiore immobile trovasi censito al NCEU di Comiso: al foglio 77, mappale 379 sub.1, via Maggiore Randaccio n.44, Piano T-1-2 zona censuaria 1, categ. A/3 classe 3, vani 7,5, RC Euro 445,44; vano garage sito in Comiso, con ingresso dalla via IV Novembre, a piano terra, sottostante la casa sopra descritta, della superficie di mq.11, confinante con la detta via IV Novembre, con proprietà [REDACTED], salvo più esatti ed attuali confini. Il superiore immobile trovasi censito al N.C.E.U. di Comiso:al foglio 77, mappale 379 sub 2 , via IV Novembre, Piano T, zona censuaria , categoria C/6 classe 3 consistenza mq.11,RC 24,43 Euro”.

Per come dichiarato nell'atto notarile di vendita, il regime dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] è in stato di separazione dei beni (all. 6).

I dati catastali dell'unità immobiliare indicati nell'atto di pignoramento



corrispondono con quelli riportati nella visura catastale storica (all. 5);

Descrizione sommaria del bene pignorato.

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione, sito a Comiso, in via Maggiore

Randaccio 48, costituito da un piano terra, primo e secondo e da un vano a

piano terra a cui si accede da via IV Novembre catastalmente indicato garage.

L'area in cui ricade l'immobile è classificata, zona B1 del PRG del Comune di

Comiso (area urbana satura della città consolidata) ed è pienamente dotata di

opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile ha la struttura

portante in muratura ed in cemento armato ed è situato ad angolo tra la via

Maggiore Randaccio e la via IV Novembre e confina con proprietà [REDACTED] e

[REDACTED]. I tamponamenti esterni sono realizzati in muratura, le tramezzature

interne sono sia in muratura sia in laterizio. Gli infissi esterni sono in legno

con persiane in alluminio preverniciato. L'ingresso all'immobile avviene

all'altezza del civico n. 48 della via Maggiore Randaccio. Al piano terra si trova

un vano catastalmente indicato garage a cui si accede dalla via IV Novembre.

Per come indicato nella parte relativa alla regolazione edilizia l'immobile nella

proposta di regolarizzazione (all.11) si considera rispettivamente i due cespiti

composti dagli ambienti, così come di seguito indicati.

Il 1° cespite è costituito a piano terra da un ingresso (sup. netta 13,70 mq) un

soggiorno (sup. netta 21,19 mq), un locale di sgombero (sup. netta 11,70 mq)

ed un wc (sup. netta 3,02 mq); al piano primo è costituito da un disimpegno

(sup. netta 4,20 mq), da una cucina (sup. netta 12,31 mq), uno studio (sup.

netta 10,87 mq), una camera da letto matrimoniale (sup. netta 16,16 mq) ed

un bagno (sup. netta 5,03 mq), nonché da un balcone ad angolo (sup. netta mq

13,37); al piano secondo da un unico locale di sgombero (sup. netta mq 17,59);



un terrazzo esterno coperto con tettoia di superfici coperta (sup. netta mq 23.37)

e scoperta (sup. netta mq 12,93), oltre al balcone ad angolo (sup. netta mq 13,37). Il 2° cespite è costituito a piano terra da un locale deposito (sup. netta 11,06 mq).

La copertura dell'immobile oggetto d'esecuzione è realizzata a terrazzo.

La superficie residenziale è circa mq 115,77, la superficie non residenziale complessiva è pari a circa mq 63,04; il 2° cespite ha una superficie utile di circa 11,06 mq.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da parte debitrice e relativamente alla parte interna risultava in un buono stato di manutenzione; esternamente invece si evidenziavano piccoli ammaloramenti diffusi all'angolo dell'intradosso del ballatoi del 2° piano.

Per quanto riguarda le barriere architettoniche presenti: il gradino d'ingresso è superabile con una piccola rampa anche amovibile e la scala che può essere superata installando un servoscala, il tutto con un costo presumibile di circa € 4.000,00.

Verifica della proprietà del bene pignorato.

Alla data del 16/07/2009, la sig.ra [REDACTED] nato a Comiso il 21/11/1953

- [REDACTED] e il sig. [REDACTED] nato a Comiso il

13/04/1962 - CF [REDACTED], giusta procura speciale a rogito del

Commissario aggiunto amministrativo consolare e sociale delegato alle funzioni notarili presso la sede del Consolato Generale d'Italia in Stoccarda

Dott. Alfredo Casciello in data 11 giugno 2009, Rep. A.N. n. 712/2009,

vendevano ai signori [REDACTED] nato a Comiso il giorno 15/04/1969 C.F. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata a Comiso il 21/08/1974 C.F. [REDACTED]



██████████ (debitori eseguiti) l'immobile pignorato in virtù

dell'atto redatto dal Notaio Nunziata Parrino iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, rep. 6988, trascritto il 17/07/2009 con R.P. n. 9256 R.G. n.15408.

Il titolo di proprietà dell'immobile è riportato in allegato (all.6).

Ai precedenti proprietari ██████████ e ██████████, il superiore immobile era pervenuto per successione al padre ██████████ del 09/05/1999 giusta denuncia di successione n.807 volume n. 213 presentata all'Ufficio Registro di Vittoria e per successione alla madre ██████████ del 09/02/2007 giusta denuncia di successione n.759 volume n. 236 presentata all'Ufficio Registro di Vittoria.

Stato di possesso del bene pignorato.

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto l'immobile pignorato risultava occupato dal debitore eseguito;

Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali, in quanto l'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità condominiali.

La particella su cui ricade l'immobile è ricadente in zona denominata B1 del P.R.G. e non è gravata da vincoli di natura urbanistica.

Non risultano altre formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente.



Tramite le visure ipotecarie rilasciate alla custode dott. Donzella, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa (all.9) è stato possibile accertare che sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 17.07.2009 – Registro Particolare n. 9256, Registro Generale n. 15408, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Pubblico ufficiale Parrino Nunziata rep. 6988/5041 del 16/07/2009.

ISCRIZIONE del 17.07.2009 – Registro Particolare n. 3916, Registro Generale n. 15409, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del giorno 16.07.2009, ricevuto dal Notaio Nunziata Parrino rep. 6989/5042, per un importo di euro 193.905,00 (sorte capitale di euro 96.952,50) a favore della Banca Intesa San Paolo S.p.A. (creditore procedente) e contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati);

ISCRIZIONE del 21.07.2009 – Registro Particolare n. 3990, Registro Generale n. 15531, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 giorno 20.07.2009, rep. 34474/2008, capitale di euro 3.355,32 Ipoteca di euro 6710,64 a favore SERIT SICILIA S.P.A. contro [REDACTED];

TRASCRIZIONE del 21.11.2014 – Registro Particolare n. 9575, Registro Generale n. 15172, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa nascente dal pignoramento n.1904 del24/04/2014, in favore della Banca Intesa San Paolo S.p.A.(creditore procedente) e contro [REDACTED] (debitori esecutati);



Le formalità pregiudizievoli risultanti a carico dell'immobile coincidono con quelle indicate nella certificazione notarile in atti. Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie per la cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato.

In riferimento, alla regolarità urbanistica, nell'atto notarile di vendita (all.6), la parte venditrice dichiarava che la costruzione degli immobili in oggetto era iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in conformità al Nulla Osta per esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Comune di Comiso in data 25 maggio 1955. A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Comiso, risulta unicamente che per l'edificio oggetto di esecuzione è stato autorizzato un progetto di sopraelevazione Nulla Osta edilizio n.135 del 04/03/1965 rilasciata dal Comune di Comiso (all.7). Non è stata mai richiesta o rilasciata l'agibilità dell'immobile alla ditta.

Regolarizzazione urbanistica e relativi costi.

A seguito dei rilievi effettuati, risulta che in riferimento al progetto approvato, nel suo complesso l'immobile è nei limiti di quanto previsto delle normative vigenti all'epoca della realizzazione, risultano però delle differenze più o meno sostanziali, che necessitano di una regolarizzazione urbanistico, strutturale e catastale.

Vano scala

Al piano secondo è presente un allungamento del solaio su parte del vano scala



in corrispondenza della sottostante rampa; rispetto al progetto approvato tali differenze sono dovute molto probabile ad una non esatta rappresentazione di quanto realizzato, in quanto dall'osservazione delle finiture queste sono databili all'epoca di realizzazione.

Pianta piano terra

Rispetto al progetto approvato si ha una diversa distribuzione interna e non è risulta autorizzato il vano indicato garage; tale vano ha un'altezza utile di ml 1,83 inferiore all'altezza minima fissata di ml. 2,40, prevista per i ripostigli, depositi, cantine e autorimesse private (art 73 Regolamento edilizio Comune di Comiso).

La realizzazione del vano garage ha comportato la diminuzione altresì dell'altezza utile della soprastante cucina che risulta difforme al progetto approvato rialzata con un'altezza utile $h=2,58 \text{ ml} < \text{ml } 2.70$;

La diversa distribuzione a piano terra comprende pure un bagno realizzato nel vano sottoscala;

Pianta piano primo

A questo livello risulta rispetto al progetto originario una diversa distribuzione degli spazi con la presenza di una camera da letto matrimoniale una camera da letto singola e uno studio e un bagno;

Pianta piano secondo

A questo livello risulta una diversa distribuzione dello spazio che risulta un unico ambiente; nella terrazza risulta realizzata una tettoia con struttura in acciaio e pannelli coibentati che è in parte chiusa;

Prospetti

Da un'analisi dello stato di fatto rispetto al progetto approvato risulta che il



prospetto dell'edificio in affaccio sulla via Maggiore Randaccio ha la chiusura di un'apertura a piano terra, la realizzazione di un'apertura a primo piano rispetto ad una finestra prevista e la realizzazione ex novo di una finestra e di un'apertura sulla parte chiusa realizzata al disotto della tettoia.

Sul prospetto di via IV Novembre, rispetto al progetto approvato risulta a piano terra l'apertura di un accesso di un vano garage e una soprastante finestra invece di una piccola finestra; a secondo piano risulta la chiusura di una piccola finestra e al secondo piano la realizzazione ex novo di una finestra sulla parte chiusa realizzata al disotto della tettoia oltre che un'apertura realizzata in uscita dal vano scala;

Da una attenta verifica degli atti catastali e da una disamina delle foto storiche desumibili da Google Earth, risulta che nella planimetria catastale del 24.03.1993, veniva rappresentato al secondo piano sul terrazzo un vano ripostiglio, per come è visibile anche dalla vista aerea del 23.06.2009 (All.12); le altre modifiche del vano cucina e del sottostante garage e le diverse aperture dei prospetti sono desumibili dalle viste prospettiche del 20.06.2009 (All.12). Pertanto la realizzazione delle modifiche interne e la demolizione del ripostiglio sul terrazzo con la successiva realizzazione di una struttura precaria in parte chiusa sono state realizzate probabilmente successivamente alla data di acquisto 16/07/2009 dell'immobile da parte degli attuali proprietari.

Gli interventi sopra menzionati, sono in parte regolarizzabili; le superfetazioni realizzate nel piano secondo dovranno essere demolite con la presentazione di una pratica Scia per la demolizione; le restanti difformità rilevate nell'immobile sulla base della normativa edilizia vigente possono essere regolarizzate ai fini urbanistici, in quanto ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380



(come modificato dall'art. 14 della L.R. n. 16 del 2016) gli interventi realizzati in assenza del permesso di costruire, o in difformità da esso, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, possono ottenere il permesso in sanatoria.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, calcolato con riferimento alla parte realizzata in parziale difformità.

Per quanto attiene la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria prevederà anche la regolarizzazione della tettoia ai sensi dell'art 20 della legge n. 4/2003.

La richiesta in sanatoria prevede che la pratica sia presentata anche all'ufficio del Genio Civile, corredata da calcoli e dal certificato di idoneità sismica, secondo il disposto art 110, L.R. 4/2003.

Dal punto di vista catastale occorrerà effettuare per i due cespiti l'aggiornamento catastale;

le spese occorrenti stimate dal sottoscritto per la regolarizzazione, salvo imprevisti, ammontano da un importo totale pari a circa € 15.750,00 così come di seguito indicato per tipologia:

Spese lavori edili per demolizioni di superfetazioni, rinforzi per adeguamenti
€ 5.500,00

Spese vive per Scia di demolizione, P.d.C. in Sanatoria, Art.20 legge 4/2003, deposito Cis al Genio Civile e aggiornamento catastale € 3.600,00

Spese tecniche per Scia di demolizione, P.d.C. in Sanatoria, Art.20 legge 4/2003, geologo, deposito Cis al Genio Civile e aggiornamento catastale
€ 6.650,00



Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile pignorato.

Dopo aver verificato, la mancanza, dell'A.P.E., si è redatto l'Attestato di

Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile pignorato (all.13). L'immobile

ricade nella classe energetica C ed è caratterizzato da un valore di Energia

Primaria Globale, Non Rinnovabile (EPgl,nren) pari a 187,78 kWh/m² anno.

DESCRIZIONE ANALITICA E STIMA IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione analitica dell'immobile pignorato.

Il bene pignorato consiste in un alloggio destinato a civile abitazione sito a

Comiso in Maggiore Randaccio al n. 48; l'unità immobiliare come

sommariamente descritto in precedenza, è composta da un appartamento che

si sviluppa su tre livelli piano terra, primo e secondo.

La superficie residenziale dell'unità immobiliare che si sviluppa tra il piano

terra, primo e secondo è pari a 115,77 m²; il vano deposito a piano terra quota

+ 0,25 ha una superficie di 11,06 m².

Tutti gli ambienti dell'immobile risultano ben disimpegnati tra loro e

usufruiscono di una buona aerazione naturale e di illuminazione diretta.

La superficie residenziale così come indicato nella proposta di regolarizzazione

(allegato n.11) è costituita da un ingresso, bagno, soggiorno, locale di

sgombero, un disimpegno, uno studio, una camera da letto matrimoniale, un

bagno, una cucina e un locale di sgombero.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- la struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura e cemento armato;

tale immobile è costituito da un deposito, da un piano terra primo e secondo.

- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura, le tramezzature interne

sono in muratura e con mattoni forati.



Le finiture interne ed esterne dell'appartamento sono le seguenti:

- pareti interne e soffitti rifinite a tonachina e tinteggiati;
- pavimenti in ceramica con abbinata zoccolatura;
- pavimento e rivestimenti di bagno in ceramica;
- porte interne tamburate in legno;
- infissi esterni in legno con persiane in alluminio preverniciato ad eccezione di due finestre un a piano terra ed una a piano primo che sono in alluminio preverniciato;
- facciate esterne intonacate;

La dotazione impiantistica dell'immobile è la seguente:

- impianto idrico è diramato interamente sottotraccia.
- produzione di acqua calda sanitaria è alimentata istantaneamente avviene tramite caldaia a gas ubicata all'esterno, ad eccezione del bagno del piano terra che è alimentato da uno scaldabagno elettrico;
- impianto fognario allacciato alla rete comunale;
- impianti elettrico, televisivo e citofonico diramati interamente sottotraccia.
- impianto di adduzione gas metano diramato sottotraccia, al servizio del piano cottura e della caldaia installata all'esterno al piano secondo;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas funzionante collegata ai ventilconvettori e termosifoni in alluminio con impianto di distribuzione sottotraccia; alcuni collegamenti degli elementi radianti tra il primo e il secondo piano sono collegati esternamente con canaletta.
- Non è presente nessuna dichiarazione di conformità degli impianti.

Calcolo della superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato.

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato,



parametro di riferimento per la successiva stima.

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R. 138/98 *“Regolamento recante norme per la 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”*.

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo “R” – *“Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell’unità immobiliare in questione è data dalla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

La superficie dei vani costituenti l’unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Di seguito, si riportano le superfici utili (al netto dei muri perimetrali) dei singoli ambienti dell’unità immobiliare, direttamente rilevate nel corso del sopralluogo effettuato.



Superficie residenziale: 115,77 mq

La superficie lorda dei vani può essere calcolata, con buona approssimazione, incrementando la superficie utile di un fattore correttivo (espresso in percentuale), funzione della tipologia strutturale. Nel caso di un immobile con come quello in esame, si può adottare un fattore correttivo pari al 10%.

La superficie lorda dei vani principali ed accessori a servizio diretto è la seguente:

$$115,77 \times 1,10 = 127,35 \text{ m}^2$$

Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali computata nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani di cui sopra:

Posto auto piano interrato 11,06 mq

Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25 mq. Quota eccedente a alla superfice di 25 mq computata nella misura del 10%

Balconi (2x13,37mq- terrazzo (36,30 mq) 63,04 mq

A questo punto, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, è possibile calcolare la superficie commerciale lorda dell'immobile:

$$127,35 + 25 \times 0,25 + 38,04 \times 0,10 + 11,06 \times 0,30 = 140,72 \text{ mq}$$

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a 141,00 m².

Stima dell'immobile pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato si fa riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad



esso simili sia per superficie, che 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 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

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 300,00 €/mq ad un massimo di 500,00 €/mq.

Tali valori sono al di sotto delle quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2019 per la zona di interesse.

Per la stima si considera un valore di 500,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$500,00 \text{ €/m}^2 \times 141,00 \text{ m}^2 = 70.500,00 \text{ €}$$

Stima analitica



Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 1,80 €/m² a 2,30 €/m². Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, sarebbe capace di esprimere un canone di affitto mensile pari a 2,00 €/m², si può ricavare il reddito medio mensile:

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 141,00 \text{ m}^2 = 282,00 \text{ €/mese}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$282,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.384,00 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$3384,00 \text{ €} \times 0,80 = 2.707,20 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

$$2.707,20 \text{ €} \times 100 \div 3 = 90.240,00 \text{ €}$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(70.500,00 \text{ €} + 90.240,00 \text{ €}) \div 2 = 80.370,00 \text{ €}$$

Valore finale del bene al netto delle correzioni e delle decurtazioni Al valore venale dell'immobile stimato in precedenza si applica un abbattimento forfettario del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'esperto.



Al valore ottenuto si detraggono le spese necessarie per la regolarizzazione pari

a € 15.750,00

$$80.371 \text{ €} - 15.750,00 = 64.620,00 \text{ €}$$

In definitiva, il valore finale di stima dell'immobile risulta pari a:

$$64.620 \text{ €} \times 0,85 = 54.927,00 \text{ €}$$

in cifra tonda, 54.927,00 € (cinquantaquattronovecentoventisette/00 euro).

CONCLUSIONI

Con la presente relazione si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato l'immobile oggetto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo si è eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed in seguito, si sono redatti gli specifici elaborati fotografici e grafici riportati in allegato.

Nelle varie sezioni della relazione si è puntualmente risposto ai quesiti posti dal G.E. in sede di incarico.

Si sono inoltre effettuate ricerche ed accertamenti presso gli uffici pubblici per accertare la regolarità catastale ed urbanistica del bene immobile pignorato.

Si è redatta la stima dell'immobile secondo un procedimento sintetico ed uno analitico, mediando i valori ottenuti ed applicando le necessarie correzioni e decurtazioni.

Si è redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento si allega alla presente relazione:

all. 1 – Accettazione incarico;

all. 2 – Verbale di immissione in possesso;

all. 3 – Documentazione fotografica;



all. 4 – Planimetrie di rilievo;

all. 5 – Planimetrie catastali e visure storiche estratto di mappa;

all. 6 – Atto notarile del 16-07-2009 Rep.6.988 Rac n.5041;

all. 7 – Nulla Osta edilizio;

all. 8 – Dichiarazione sostitutiva di residenza e stato di famiglia

all. 9 – Visure ipotecarie

all. 10 – Verbale 2° sopralluogo

all. 11 – Proposta di regolarizzazione edilizia

all. 12 – Foto storiche

Ragusa, 26.03.2020

L'Esperto

Ing. Giuseppe Tranchina

