

Indice

1	Premessa	Pag. 2
2	Il mandato.....	Pag. 3
3	Antefatto.....	Pag.12
4	Accertamenti.....	Pag.12
4.1	Sopralluogo.....	Pag.12
4.2	Accertamenti amministrativi	Pag.13
4.2.1	Presso il N.C.T e N.C.U	Pag.13
4.2.2	Presso l'ufficio tecnico comunale	Pag.14
4.2.3	Presso la conservatoria dei registri immobiliari e allineamento ventennale della proprietà.....	Pag.16
4.2.4	Stato di possesso ed occupazione.....	Pag.19
4.3	Formazione di lotti di vendita e relativa descrizione...	Pag.19
5	Stima.....	Pag.19
5.1	Criterio di stima.....	Pag.19
5.2	Valutazione degli immobili.....	Pag.23
6	Conclusioni.....	Pag.25
	Allegato n°6 –quadro delle competenze.....	Pag.26

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°146/2019 R.G. Es.,
PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

G.E. Dott. Di Cataldo Carlo

C.T.U. Dott. Ing. Giuseppe Cannatella

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Con riferimento all'esecuzione intestata, il sig. G.E. Dott. Di Cataldo Carlo con ordinanza del 26/06/2019 disponeva procedersi a consulenza tecnica d'ufficio e nominava c.t.u il sottoscritto Ing. Giuseppe Cannatella, il quale prestava il giuramento di rito il 31/06/2019, fissando l'udienza del 22/01/2020, per l'audizione del debitore e delle altre parti.

A seguito dell'inadempienza della creditrice Sig.ra [REDACTED], per il versamento al custode nominato del deposito necessario per le spese, come si evince dalla corrispondenza (Cfr. All. 0), veniva chiesto dallo scrivente proroga per il deposito della presente concesso per il 03-02-2020.

2. IL MANDATO

Conferisce all' esperto il seguente incarico, disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

- A. *provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);*
- B. *Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*
- a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti*
 - b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari*
 - c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
 - d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento*

- e. *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
- f. *la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza per la vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*

C. Verificare anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. *la regolarità edilizia e urbanistica*
- b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile*
- c. *i costi delle eventuali sanatorie*

- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione
- D. Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- E. Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
 - b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
 - c. per accertare lo stato di conservazione
 - d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
 - e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
 - f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato
- F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

- b. *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)*
- g. *verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)*
- h. *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*
- a. *a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b. *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*
- Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;*
- l. *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- 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)*
 - *"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.*
- b. *sommara descrizione del bene*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno 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;*
- 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 utile 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;*
- 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 urbanistici 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);*
- 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.*
- 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)*
- 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.

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 all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

i. *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

l. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con*

- valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- j. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l. entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico

titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

- n. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- o. partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o terdive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato; in particolare, le richieste di proroga devono essere serie e documentate, altrimenti saranno considerate solo ai fini della predetta decurtazione del compenso

— la nota per il compenso dovrà essere presentata all'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata nella presente delega, e depositata telematicamente in vista dell'udienza; essa dovrà contenere:

- a) l'indicazione degli onorari in base al DM 30 maggio 2002, con la specificazione di quelli spettanti considerata la decurtazione del 50 % prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. cpc;*
- b) l'indicazione delle eventuali vacanze, che potranno essere accordate in relazione alla natura dell'incarico e comunque in misura limitata;*
- c) le spese;*
- d) la relativa documentazione;*

e) lo spazio per l'eventuale autorizzazione del giudice alla liquidazione così come prospettata dell'esperto autorizzazione del giudice alla liquidazione così come prospettata dall'esperto.

3. ANTEFATTO

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 09-05-2019, su richiesta della Sig.ra Adamo Geralda, chiedeva in danno del debitore esecutato, il pignoramento degli immobili siti nel comune di Ispica (RG), c.da Passi tra la via dell'Acero e la via Acque Basse, così individuati:

1. 7/9 di fabbricato in Ispica distinto nel NCEU al foglio 98 particella 1769 sub1 Cat. A/3, vani 4.5;
2. 7/9 di fabbricato in Ispica distinto nel NCEU al foglio 98 particella 1769 sub2, cat. F/3;
3. 7/9 di fabbricato in Ispica distinto nel NCEU al foglio 98 particella 1769 sub. 3, cat. C/2;
4. 7/9 di terreno posto in C.da Passi, tenere di Ispica, in catasto al foglio 98, particella 1770.

12

4. ACCERTAMENTI

4.1. SOPRALLUOGO

☞ **Giorno 30-07-2019**

In dipendenza, lo scrivente, presa visione della documentazione in atti, e messosi in contatto con il custode nominato Avv. Abbate Gaspare, si recavano, giorno 30-07-2019 alle ore 15:30, previo avviso alle parti, fatto dal custode, presso l'immobile sito nel Comune di Ispica in C.da Passi, presso i luoghi in questione.

In tale sede non erano presenti né l'esecutato né il suo procuratore. Come si evince dalle foto allegate (Cfr. All.1), gli immobili risultano avvolti da vegetazione spontanea per cui inaccessibili; ne segue che lo scrivente ha potuto effettuare solo una ricognizione esterna, prendendo appunti fotografici. Tutta la proprietà risulta comunque recintata con muro di blocchetti di tufo e paletti di ferro con rete, mentre sulla parte antistante la strada la recinzione è in parte costituita da elementi prefabbricati in cemento, in corrispondenza della quale è posto il cancello di ingresso munito di catena con lucchetto.

Dalla ricognizione si evince inoltre, per la parte visibile, che l'immobile è allo stato rustico e visibilmente abbandonato da anni, visto il proliferare della vegetazione che lo domina.

4.2. ACCERTAMENTI AMMINISTRATIVI

4.2.1 PRESSO IL N.C.T. E N.C.E.U. (Cfr.All.2)

Dalle indagini effettuate presso il catasto della provincia di Ragusa si sono individuate le particelle indicate nell'atto di pignoramento e precisamente:

☞ **Nel N.C.E.U. territorio del comune di Ispica, si ha:**

Foglio	Part.	Sub	Categ	Clas.	Consist.	Rendita	DIRITTI E ONERI REALI
98	1769	1	A/3	2	110 mq	€ 325.37	Proprietà per 42/54 bene personale
98	1769	2	F/3 in corso di costruzione				Proprietà per 42/54 bene personale
98	1769	3	C/2	2	78 mq	€ 139.44	Proprietà per 42/54 bene personale



Nel N.C.T, territorio del comune di Giarratana, si ha:

Fog.	Part.	Categ.	Sup. Ha are ca	Clas.	R. D	R. A	DIRITTI E ONERI REALI
98	1770	Vigneto	00 09 32	4	€ 2.89	€ 2.41	Proprietà per 42/54 bene personale

4.2.2 PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE (CFR.ALL.2)

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del **Comune di Ispica (RG)** si è rilevata la seguente legittimazione urbanistica per gli immobili oggetto della presente, e precisamente: **concessione edilizia in sanatoria n° 936/80 del 05/01/1984**, per la quale risultano estinti gli oneri dovuti, giusta nota del 12/01/1988 di svincolo della polizza fideiussoria.

Il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria comprendeva due corpi di fabbrica di cui uno destinato ad abitazione e l'altro a deposito entrambi costruiti a limite del confine sud-ovest della proprietà; nello specifico abbiamo:

- Immobile per abitazione composto da due livelli, un piano terra ed un primo piano, messi in comunicazione da una scala esterna posta a nord ovest; il piano terra costituito da un'ampia veranda coperta di mq 97.54, un corpo centrale destinato ad abitazione della superficie lorda di 72.25 mq, ed un deposito di 14.53 mq sul confine sud-ovest. Per quanto riguarda il primo piano, abbiamo sempre una veranda coperta che si sviluppa sui versanti sud-est e nord-est per 70.46 mq, che serve il piano abitazione la cui superficie netta è pari a 97.53 mq.

- Locale destinato a stalla sul versante nord ovest, distante dall'abitazione circa 18.00 m, avente una superficie lorda di 78.75 mq.

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti precisa che:

- 1) La planimetria catastale identificante il piano terra del corpo abitazione (Cfr All. 4) è difforme rispetto al progetto in concessione in quanto sul versante sud-ovest ed in linea con il deposito autorizzato, una parte di veranda è stata chiusa per realizzare un deposito attrezzi;
- 2) Che il piano primo destinato ad abitazione risulta censito ancora in corso di costruzione;
- 3) Che la planimetria relativa al deposito e precisamente alla particella 1769 sub 3, contiene un altro corpo destinato a locale elettrico (Cfr All. 5).

Lo scrivente precisa che l'**irregolarità**, riscontrata negli immobili di cui al precedente **punto 1)**, può essere risolta in quanto volume già definito a meno della parete frontale di chiusura, possono essere risolte con un'autodenuncia presso l'ufficio tecnico di competenza per comune ai sensi dell'art. 36 del testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001). Le competenze tecniche, necessarie per realizzare detta regolarizzazione, ammontano complessivamente ad €1.000,00 (euro mille/00), escluso iva, cassa previdenza, oltre gli oneri da conferire agli enti.

Per quanta riguarda invece l'immobile descritto al **punto 3)**, il corpo destinato a quadro elettrico avente altezza dichiarata di 2.50m deve essere demolito, con istanza all'amministrazione competente, in quanto il lotto di terreno non ha cubatura a disposizione, e non può andare in deroga come locale tecnico considerato che l'altezza è

superiore a 2.40m. Le competenze tecniche, necessarie per realizzare detta regolarizzazione, ammontano complessivamente ad €1.000,00 (euro mille/00), escluso iva, cassa previdenza, oltre gli oneri da conferire agli enti. Il costo previsto per la demolizione e smaltimento viene stimato in circa €1.000,00 (euro mille/00).

4.2.3 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Cfr All. 6)

Dalle indagine esperite presso gli uffici della conservatoria, nel ventennio antecedente, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Iscrizioni pregiudizievoli

- A. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/05/2011 – Registro Particolare 1732 Registro generale 8426 Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa- sez. dist. Di Avola repertorio 347 del 21/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo per un importo complessivo di €40.000,00 a favore di Aprile Giovanni nato a Rosolini il 21/08/1965;
- B. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/08/2011 – Registro Particolare 9109 Registro generale 14061, Pubblico ufficiale Tribunale civile di Modica Repertorio 787 del 15/07/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Aprile Giovanni nato a Rosolini il 21/08/1965, con il quale vengono pignorati gli immobili siti in Ispica foglio 98 particelle 1769 sub 1, 2, 3 e 1770;
- C. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/04/2013 – Registro Particolare 3393 Registro generale 4909 Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Modica Repertorio 1798 del 08/03/2013 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE con la quale si chiedeva: “PIACCIA AL TRIBUNALE ADITO RIGETTATA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DIFESA, RITENERE E DICHIARARE LO

SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLAPROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.125/2011 R.G. ES., MEGLIO DESCRITTI IN NARRATIVA,DISPONENDO LA VENDITA DEGLI STESSI IN CONSIDERAZIONE DELLA IMPOSSIBILIT DELLA SEPARAZIONE IN NATURA DELLA PORZIONE SPETTANTE AL DEBITORE SIG. [REDACTED]. FERMO RESTANDO IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN FAVORE DELL'ODIERNO ATTORE, STANTE LA NATURA DEL CREDITO, NONCH PERCH DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARE DI RAGUSA IN DATA 16.5.2011 AI NN.8426/1732. SPESE E COMPETENZE LEGALI A CARICO DELLA MASSA”;

D. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2019 – Registro Particolare 5227 Registro Generale 7385 Pubblico ufficiale Tribunale civile di Ragusa Repertorio 1611 del 09/05/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI, a favore di [REDACTED] con il quale vengono pignorati gli immobili siti in Ispica foglio 98 particelle 1769 sub 1, 2, 3 e 1770;

17

 Iscrizioni non pregiudizievoli

A. Trascrizione a Favore del 04/04/2003– Registro Particolare 4370 Registro generale 5602, Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 418/251 del 12/06/2002 – atto per causa i morte – certificato di successione [REDACTED]

A

FAVORE di [REDACTED]

[REDACTED]

B. Trascrizione a contro del 26/05/2010 – Registro Particolare 6314 Registro generale 10288, Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 73244/17074 del 13/05/2010 ATTO DI COMPRAVENDITA CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a FAVORE di

[REDACTED]

C. Trascrizione a Favore e contro del 10/06/2010 – Registro Particolare 6921 Registro generale 11234, Pubblico ufficiale Ottaviano Evangelista Repertorio 73311/17109 del 28/05/2010 ATTO TRA VIVI DIVISIONE A FAVORE E CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

NELLA CUI NOTA, RIFERENDOSI AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE, VIENE SPECIFICATO:

“IL FABBRICATO IN ISPICA NELLA CONTRADA PASSI E' COMPOSTO DA UN VANO DEPOSITO E TRE VANI ED ACCESSORI A PIANO TERRA, CON SOVRASTANTE PRIMO PIANO ALLO STATO RUSTICO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI SETTANTA CIRCA, I CUI LAVORI CONSISTONO SOLO NEI TAMPONAMENTI ESTERNI E NELLE SOLETTE

DI COPERTURA, CON TERRENO DI PERTINENZA E CON TUTT'ALTRI ACCESSORI, PERTINENZE E DIPENDENZE”.

☞ Allineamento ventennale-- proprietà immobili

Per quanto riguarda l'allineamento ventennale della proprietà si rimanda alla relazione notarile, presente negli atti della procedura, a firma del Notaio Santa Manenti.

4.2.4 STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Lo scrivente, in funzione delle risultanze del sopralluogo, delle ricerche effettuate presso gli enti preposti, può affermare che sugli immobili oggetto della presente, l'esecutato ha lo stato di possesso, di tutti gli immobili facenti parte del decreto di pignoramento.

4.3. FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente, considerata la conformazione planimetrica degli immobili e la non possibilità di formazione di lotti di vendita indipendenti, individua un unico lotto.

19

5 STIMA

5.1. CRITERIO DI STIMA

Il valore di un bene deve intendersi come il più probabile valore di mercato, ovvero l'entità corrispondente in moneta che avrebbe il bene stesso se fosse immesso in commercio in condizioni di mercato ideali.

Secondo quanto detto, sarebbe in teoria possibile determinarne il valore degli immobili, utilizzando il metodo sintetico comparativo stante che altri beni immobili con le stesse caratteristiche, ricadenti nelle

vicinanze di quelli da stimare, siano stati in tempi ragionevolmente recenti oggetto di compravendita.

Tale metodo di stima però, non offre sempre risultati oggettivi

Per i motivi sopra addotti, si è scelto di adottare quale metodo di stima di base quello analitico, fondato sulla capitalizzazione del reddito netto.

Inoltre per il caso particolare del lotto di cui alla presente relazione, si è scelto di utilizzare, in ausilio al criterio di capitalizzazione.

I valori così determinati, sono stati confrontati con i valori forniti dall'agenzia del territorio per un'ulteriore garanzia sulla correttezza delle ipotesi fatte.

Di seguito vengono illustrati i diversi criteri di stima.

5.1.1. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

L'ipotesi su cui si basa tale criterio, è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Il procedimento analitico pone il valore dell'immobile eguale al rapporto tra il "reddito netto" e il "saggio di capitalizzazione".

In base a questo criterio, il valore dell'immobile, viene determinato mediante l'attualizzazione dei redditi netti futuri che lo stesso immobile potenzialmente potrà produrre.

Il criterio di stima si articola in tre fasi:

1. Determinazione del reddito netto;
2. Determinazione del saggio di capitalizzazione;
3. Determinazione del valore

Determinazione del reddito netto

Nella prassi estimativa come redditi prodotti dall'immobile, si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi.

Tali redditi si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario.

La determinazione del reddito netto, viene basata sul principio dell'ordinarietà.

L'ordinarietà ha il significato di maggior frequenza, quindi esclude sia le scelte migliori che quelle peggiori. Il valore dell'immobile, dipende infatti dalle scelte che un imprenditore di ordinaria capacità, vale a dire la maggioranza degli imprenditori, farebbe per la conduzione dell'immobile in oggetto.

Il reddito netto viene cioè determinato come il reddito che un ipotetico imprenditore con capacità medie ovvero "ordinarie", riuscirebbe a produrre dalla conduzione dell'immobile in oggetto.

La determinazione del reddito netto è stata effettuata ipotizzando un canone di locazione annuale.

Al canone locativo annuo lordo così determinato, vengono sottratti i costi annui che devono essere sostenuti per l'immobile, comprendenti tasse, costo di manutenzione, spese servizi, etc.

La determinazione dei costi annui, viene stimata in misura del 20%:

Il canone locativo netto sarà dato quindi dalla relazione:

$$\text{Canone netto} = \text{Canone lordo} * (1-0,20)$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione;

Il saggio di capitalizzazione varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Il tasso di capitalizzazione di riferimento è stabilito facendo riferimento al criterio che in letteratura è denominato additivo. Tale criterio

prevede che il tasso di capitalizzazione (i) venga fissato a partire da un valore minimo (r) (investimenti a rischio quasi nullo) al quale va aggiunto un premio per il rischio legato allo specifico investimento (fc).

$$i=r+fc$$

Il primo termine (r) operativamente è fissato ad un valore dato dalla differenza tra Rendistato (tasso generato dalla media mensile dei rendimenti di un campione di titoli pubblici a tasso fisso, (calcolato dalla Banca d'Italia) riferito all'anno precedente a quello di esecuzione della stima e l'indice generale nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività determinato dall'ISTAT riferito sempre all'anno precedente.

Il secondo termine, il fattore di rischio (fc), è un termine correttivo variabile in funzione della maggiore rischiosità di un investimento rispetto all'investimento sui titoli di stato (investimento a rischio quasi nullo).

Il fattore correttivo (fc) è stato supposto pari a 0 in quanto si è supposto che la rischiosità degli investimenti nel campo immobiliare sia sostanzialmente simile a quella degli investimenti in titoli di stato.

Determinazione del valore

Risolvendo la formula di capitalizzazione del reddito netto, si ottiene il valore dell'immobile:

$$V = RN/i$$

- dove V è il valore;
- RN il reddito netto;
- i il saggio di capitalizzazione

5.2. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Considerando che l'immobile in oggetto risulta effettivamente allo stato rustico per la maggior parte, per individuare il probabile valore di mercato si utilizza il criterio di stima per trasformazione; ovvero si calcolano i lavori necessari per ristrutturare e completare l'immobile, in modo da confrontarlo nel mercato del nuovo dal quale decurtare i costi necessari per la ristrutturazione, al fine di individuare il valore dell'immobile allo stato in cui si trova.

Le opere di manutenzione straordinaria consistono nel rifacimento di intonaci interni ed esterni, impianto elettrico-idrico-fognario, delle pavimentazioni e degli infissi.

Tale campagna di lavori è stata stimata con un'incidenza a mq di circa €500,00 comprensivi delle spese tecniche e degli oneri da conferire agli enti preposti; considerando che la sua superficie lorda è catastalmente di 352.31 mq, avremo un costo presunto di €176.155,00.

Per la determinazione del reddito netto, considerate le indagini di mercato per un bene simile già trasformato, costituito da due appartamenti, è stato fissato un canone medio annuo di €10.800,00 (€900,00 mensili).

Si ha pertanto:

Reddito stimato		Dati dell'osservatorio IMMOBILIARE
Reddito lordo annuale	€ 10.800,00	€ 9.696,16
Imposte e spese	20%	20%
Reddito annuale netto	€ 8.640,00	€ 7.756,92
Saggio di capitalizzazione	0,025	0,025
Valore dell'immobile	€ 345.600,00	€ 310.276,99
MEDIANDO I VALORI SU INDIVIDUATI		€ 327.938,50
DETRAENDO LE SPESE NECESSARIE PER LA RISTRUTTURAZIONE		= € 176.155,00
Valore dell'immobile	= € 327.938,50 -	€ 176.155,00 = € 151.783,50

Per quanto riguarda il locale deposito la stima viene effettuata con metodo sintetico per comparazione, considerate le indagini di mercato per un bene simile, assumendo come probabile valore di mercato €200,00/mq.

Valore = $78.75 \text{mq} \times €200,00/\text{mq} = €15.750,00$

Lo scrivente considera il lotto di terreno, su cui insistono i fabbricati, pertinenza degli stessi, quindi già considerato nel valore attribuito agli immobili.

Ne segue che il valore complessivo del lotto di vendita è:

V= € 151.783,50 + € 15.750,00 = € 167.533,50

(diconsi euro censessantasettecinquecentotrentatre/50)

Inoltre trattandosi di beni appartenenti a persona fisica i superiori importi non sono soggetti all'imposta IVA.

Da tale confronto, il valore sopra determinato risulta in linea con i valori forniti per la zona.

6 CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti sottopostomi da G.E. Dott. Di Cataldo Carlo, si può riferire che alla data della presente relazione, il valore totale degli immobili, oggetto della presente, risulta pari a:

$$V = \text{€ } 151.783,50 + \text{€ } 15.750,00 = \text{€ } 167.533,50$$

(diconsi euro censessantasettecinquecentotrentatre/50)

Come disposto dal G.E. tale valore va decurtato forfettariamente del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

$$\text{€ } 167.533,50 - 15\% = \text{€ } 142.403,48$$

I metodi di stima utilizzati sono risultati in grado di offrire previsioni di mercato oggettive.

Lo scrivente precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE), per il tipo di immobile non necessita di essere redatto in quanto, ai sensi dell'art 3 comma 3 del Dlgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, i fabbricati, oggetto della presente, sono costituiti da un corpo destinato ad abitazione di cui il piano terra è non abitabile in quanto privo di agibilità e di fatto necessita di lavori di manutenzione straordinaria, il piano primo è in corso di costruzione, ed infine il locale deposito è già escluso dall'obbligo dell'attestazione di certificazione energetica.

Il CTU nella formulazione della presente relazione, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto.

MODICA Lì,

In fede

Dott. Ing. Giuseppe Cannatella

SPECIFICA DELLE COMPETENZE.

Il sottoscritto C.T.U. ing. Giuseppe Cannatella sottopone alla S.V. la seguente specifica delle competenze per l'incarico svolto relativo alla procedura di esecuzione immobiliare n°146/2019.

Liquidazione compenso CTU in materia di estimo (art. 13 DMG 30 maggio 2002)

IMPORTO STIMATO € 167.533,50

Nr.	Scaglioni		Percentuale	Compenso
	da Euro	a Euro		
1	€ 0,00	€ 5.164,57	2,0685	€ 106,83
2	€ 5.164,58	€ 10.329,14	1,8790	€ 97,04
3	€ 10.329,15	€ 25.822,84	1,6895	€ 261,77
4	€ 25.822,85	€ 51.645,69	1,1211	€ 289,50
5	€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,7579	€ 391,42
6	€ 103.291,39	€ 167.533,50	0,5684	€ 365,15
7				
TOTALE				€ 1.511,71

Spese (Cfr. All. 7)

richiesta copia concessione edilizia e dest. Urbanistica	€	12,320
ispezione presso agenzia del territorio e conservatoria	€	39,60

sommano € 51,920

TOTALE ONORARIO E SPESE € 1.563,63

oltre ritenuta in acconto se persona giuridica, iva ed inarcassa al 4%

MODICA Lì **03/02/2020**

In fede

Dott. Ing. Giuseppe Cannatella