

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA: Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro
[REDACTED]

n° 383/11 ruolo generale esecuzioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.

I. Premessa

Ill.mo G.E. Dr. Claudio Maggioni, la S.V. nell'udienza del 27/07/2013 ha conferito al sottoscritto Ing. G. Licitra l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'accertamento tecnico preventivo per la causa in epigrafe.

La S.V. nel mandato da espletare sottoponeva i seguenti quesiti:

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.
- c) Accertare l'esatta provenienza del del/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

- e) Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo alla quantificazione dei relativi costi;
- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trova, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di

vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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

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

m) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

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

La S.V. ha concesso allo stesso 90 giorni di tempo per l'espletamento del mandato.

Facendo seguito a quanto sopra ho preso visione della documentazione allegata nel fascicolo ed ho eseguito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa, l'ufficio tecnico dell'Istituto autonomo case popolari, per l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Successivamente, ho comunicato alle parti, con lettera raccomandata, la mia intenzione di effettuare un sopralluogo, convocandoli per il giorno 27/08/2013 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto della perizia sito in Ragusa via Pio La Torre n° 2 (vedi all. 1). Durante il sopralluogo ho potuto constatare la consistenza e lo stato dei beni pignorati, ed è stato redatto apposito verbale (vedi all. 2).

2. Risposta ai quesiti formulati

a) Identificazione beni pignorati

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare depositato sono:

- appartamento sito nel Comune di Ragusa, nella via Pio La Torre avente ingresso dal numero civico 2, posto al piano quarto, censito al NCEU del Comune di Ragusa al foglio 52 mappale 1411 sub. 34 cat. A3, classe 2 vani 4,5 rendita € 290,51;
- cantina sita nel Comune di Ragusa, nella via Pio La Torre avente ingresso dal numero civico 2, posta al piano terra, censito al NCEU del Comune di Ragusa al foglio 52 mappale 1411 sub. 7 cat. C2, classe 3 mq 8, rendita € 25,62.

b) Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore.

La proprietà dei beni (appartamento e cantina) risulta essere tutta in capo al sig. [REDACTED] per come risulta nell'atto di acquisto nonché dalle visure catastali, essendo il [REDACTED] di stato libero; come ho potuto accertare con indagine presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ragusa (vedi all. 3).

c) Accertare l'esatto provenienza dei beni

I beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] per atto di compravendita dall'istituto autonomo case popolari, giusto contratto di cessione di alloggio popolare, già in atti, redatto dal notaio [REDACTED] registrato al n. 93080 del repertorio e [REDACTED] fascicolo.

d) Precisare la impossibilità di procedere ad un completo accertamento

La documentazione del fascicolo mi è stata sufficiente ad individuare i beni da periziare e per procedere all'accertamento.

e) Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati presso l'agenzia del territorio di Ragusa per come già descritti al precedente punto a). La visura catastale, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa risultano già presente nel fascicolo. Ho accertato previa visura alla banca dati catastale (vedi all. 4) che alla data del 2/9/13 nulla è cambiato rispetto a quanto risulta in atti.

f) Accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ...

Dall'ispezione ipotecaria che ho eseguito presso l'agenzia del territorio di Ragusa (vedi all. 5), ho potuto accertare che sui beni gravano le seguenti formalità:

- iscrizione del 23/05/07 registro particolare 3232, registro generale 12594, pubblico ufficiale S [REDACTED] [REDACTED] rep. 3472/2007 del 04/05/2007 di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73;
- iscrizione del 18/04/08 registro particolare 1941, registro generale 8151, pubblico ufficiale notaio [REDACTED] rep. 86128/11508 del 11/04/2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- trascrizione del 01/02/2012 registro particolare 1765, registro generale 2279, pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario di Ragusa rep. 2366/2011 del 23/12/11 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento.

Con ciò confermando quanto risulta negli atti di fascicolo.

g) Indicare la destinazione urbanistica del/i bene/i

Quantunque il dato non è particolarmente significativo per il caso in specie, ho provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Ragusa. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa, risulta che i beni ricadono in area denominata "B satura" (vedi all. 6) in zona quindi destinata a civile abitazione.

h) Accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Ragusa, ho potuto appurare che l'edificio nel quale sono inseriti i beni oggetto di pignoramento è stato costruito giusta concessione edilizia 273/88 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ragusa in data 9/10/90, che si allega in copia (vedi all. 7). Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che questo è

stato realizzato conformemente al progetto approvato.

Nella documentazione presente negli archivi del Comune di Ragusa non ho trovato il certificato di abitabilità per i beni in oggetto. Tuttavia dall'esame della documentazione presente negli archivi del Comune di Ragusa, ho potuto accertare che nulla osta al rilascio del suddetto certificato previo richiesta e supporto della documentazione necessaria. Si può stimare che il costo complessivo per l'espletamento della pratica può essere quantificato in € 2.000,00.

- i) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,

Durante il sopralluogo effettuato, su mia espressa richiesta il sig. [REDACTED] mi ha dichiarato di occupare lui stesso l'immobile pignorato e di utilizzarlo quale propria abitazione.

- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita

Al fine di poter meglio evidenziare elementi utili per la vendita occorre dire che l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale che a sua volta è inserito, assieme ad altri tre corpi fabbrica all'interno di un lotto recintato di circa 15.000 mq., compreso tra via La Torre, via Canova e via Gen. Cadorna. Il complesso è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari tra il 1990 ed il 1993 ed ha la conformazione tipica delle costruzioni dell'ente.

L'edificio si trova in posizione semicentrale (parte alta via G.B. Odierna), a ridosso della zona centrale, in una zona che fa da corona urbana al centro stesso. Anche se il centro urbano non è raggiungibile in maniera immediata,

la zona è comunque ad esso ben collegata, con tempi di accesso ragionevoli anche per il raggiungimento dei servizi e delle attrezzature di livello urbano presenti altrove nella città. Il quartiere ha una sua fisionomia urbanistica che lo caratterizza; si trova in una zona a forte pendenza ed ha, nella parte bassa verso il centro costruzioni che risalgono agli anni 70-80; e nella parte alta costruzioni che risalgono agli anni 90 con tipologia edilizia prevalente di tipo economico. Non esistono aree degradate nella zona né presenza di industrie; risalta la fisionomia del quartiere-dormitorio e la carenza in zona di negozi e servizi.

Strutturalmente la costruzione è in calcestruzzo armato gettato in opera, del tipo intelaiato ed antisismico ed appare dimensionata secondo le norme dell'epoca e le comuni regole dell'arte. La costruzione è stata completata nel 1993, ed anche se appare senza grossi difetti costruttivi e comunque senza lesioni di qualche gravità, invero si presenta in uno stato di manutenzione mediocre non avendo mai subito ristrutturazioni importanti ma solo qualche ripristino ove necessitava. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco tipo graffiato in più punti sono iniziati fenomeni di distacco di intonaco e si evidenzia qualche lesione nella parte muraria.

Nello specifico, l'appartamento oggetto di valutazione (Lotto 96, scala A, 4° piano int. 8) è sito al quarto piano di un corpo di fabbrica unico a cinque piani. Benché il corpo fabbrica sia unico invero è organizzato con due corpi scala ed ascensore separati ed autonomi. Ciascun corpo scala autonomo serve quindi dieci appartamenti. L'appartamento ha forma rettangolare e confina da un lato col corpo scala, mentre gli altri tre lati sono tutte pareti esterne che si affacciano sul cortile condominiale. Al piano terra sono

allocati i locali di servizio e le cantinette.

L'appartamento destinato a civile abitazione, si sviluppa per circa 73 m² lordi, ed è costituito da tre vani oltre cucina bagno e ripostiglio (4,5 vani catastali). Si presenta con una suddivisione interna tipica degli anni 80-90, con una zona "giorno" all'ingresso composta dai locali soggiorno-pranzo e cucina ed una zona "notte" composta da due stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio servite da un piccolo corridoio di disimpegno. L'appartamento, è tutto rifinito con pavimenti in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e completi di cassonetti e serrande avvolgibili in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato, i muri sono intonacati, il locale bagno è rivestito fino all'altezza di due metri con piastrelle su tutte le pareti ed è dotato dei pezzi igienici, il locale cucina è rivestito con piastrelle solo su due pareti. I requisiti tecnologici sono complessivamente accettabili per qualità, gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e non sono mai stati sottoposti a ristrutturazione: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con i relativi dispositivi di sicurezza, l'impianto idrico non presenta difetti di adduzione, è allacciato a quello generale dell'edificio; l'impianto fognario è allacciato alla rete pubblica e funziona regolarmente; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas alimentata con bombole (che produce anche l'acqua calda autonoma) con elementi radianti a parete. L'appartamento inoltre risulta dotato di allaccio all'antenna TV, di impianto citofonico e di allaccio telefonico. Non esiste impianto di condizionamento. Nel complesso l'appartamento è di tipologia mediocre e si presenta in uno stato di conservazione precario, il pavimento risulta "saltato" in più punti con mattoni rotti; analoga situazione presentano i mattoni di rivestimento

del locale cucina e del bagno; inoltre in qualche punto anche l'intonaco si presenta distaccato e pregiudizievole; i muretti dei balconi sono lesionati.

L'immobile non è sottoposto a vincoli artistici o storici.

k) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato

Al fine di poter individuare il prezzo di mercato ho proceduto ad eseguire indagini conoscitive presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato per confronto con beni nella stessa zona e con caratteristiche simili. Ho comparato il risultato di tale indagini con i prezzi pubblicati sull'Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare del sito dell'agenzia delle entrate e con il costo di costruzione per immobili con caratteristiche simili a quello da valutare al fine di mediare la stima, correggendone opportunamente il valore in funzione dello stato d'uso e di ulteriori considerazioni quali:

- la sua posizione che è in semicentro ordinario (zona B del PRG);
- la qualità complessiva architettonica, edilizia, dell'unità immobiliare e degli impianti che è classificabile come edilizia popolare di tipo economica;
- lo stato di conservazione e di manutenzione che è mediocre e che necessitano ripristini od opere straordinarie urgenti.
- la costruzione che è di tipo antisismico;
- la svalutazione per vetustà (la costruzione ha più di 20 anni);
- l'ubicazione dell'appartamento che è al quarto piano di un edificio composto da più piani con un numero elevato di inquilini e che l'immobile è dotato di ascensore;

- che l'appartamento nel complesso presenta ambienti piccoli con una soluzione distributiva classica.

Sulla base delle considerazioni su esposte, si ritiene di poter assegnare all'appartamento pignorato e la cantinetta di pertinenza ed al diritto a tutte le zone comuni, un valore di mercato pari a 750 €/m^2 ovvero il valore arrotondato omnicomprensivo di € 55.000,00 (euro quinquantacinquemila/00).

l) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti.
Data la conformazione del bene, ritengo opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

m) Allegare idonea documentazione fotografica

La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati è allegata alla presente perizia (all. 9); la planimetria catastale dei fabbricati era già allegata agli atti, e si conferma in questa sede che i beni risultano accatastati nello stato in cui si trovano.

n) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione ...

Come già accennato al punto b) i beni eseguiti sono di proprietà del sig. XXXXXXXXXX al 100%.

o) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA,

Essendo, per il caso in specie, il venditore un privato i beni sono esclusi dall'applicazione dell'IVA.

p) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ...

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione sono corretti.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esplicito l'incarico ricevuto.