

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

R.G. 195/2011

G.E. Dr. 

Vertenza promossa da:

con l'avv.

contro:

con l'avv.

CTU :

In

Ragusa, li 18-09-2012



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

R.G. 195/2011

G.E. Dr. [REDACTED]

Vertenza promossa da: [REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. P. [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, nata a Ragusa il 07.11.1975 ed ivi residente in v. [REDACTED] esercente nella provincia di Ragusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza tenutasi in data 14.06.2012, quesiti che per completezza qui di seguito si riportano:

SOTTOPONE.....i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti,*

nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori(oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o*

sanzionatorie;

- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalterabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei*

fabbricati;

- n) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise: precisi se il bene risulti comodamente indivisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione(o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che i pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

La relazione tecnica d'ufficio risulta così come segue articolata:

- risposta al punto *a)* del quesito pag. 6 ;
- risposta al punto *b)* e *c)* del quesito pag. 10 ;
- risposta al punto *d)* ed *e)* del quesito pag. 13 ;
- risposta al punto *f)* del quesito pag. 14 ;
- risposta al punto *g)* del quesito pag. 15 ;
- risposta al punto *h)* ed *i)* del quesito pag. 15 ;
- risposta al punto *j)* del quesito pag. 17 ;
- risposta al punto *k)* del quesito pag. 18 ;

- risposta al punto l) ed n) del quesito pag. 22;
- risposta al punto m) del quesito pag. 24;
- risposta al punto o) del quesito pag. 24;
- risposta al punto p) del quesito pag. 24;

Risposta al punto a) del quesito

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra e da due locali seminterrati adibiti a deposito, ubicati nel centro storico della città di Monterosso Almo in via S. Anna, tutti con accesso dalla stessa via.

Il prospetto su via S. Anna del fabbricato ad uso civile è in condizioni mediocri, la facciata è rifinita con intonaco minerale di colore grigio, la zoccolatura è inesistente, gli stipiti dei portoni e delle finestre con le rispettive soglie sono in travertino. Il portone d’ingresso, corrispondente al numero civico 28, dello stesso stabile è in alluminio e vetro, rialzato rispetto l’asse stradale da una scala costituita da tre gradini in blocchi di pietra calcarea rivestiti lateralmente con “scorza di roccia”, mentre le pedate sono rivestite da comuni piastrelle senza l’antiscivolo. Detta scala risulta priva di

ringhiera e con direzione di salita parallela all'asse stradale alla cui sommità troviamo un piccolo pianerottolo. Allo stesso immobile si può accedere anche da altri due ingressi rispettivamente dal civico 32 e 34, l'ingresso con n°32 risulta essere alla stessa quota della strada, mentre l'ingresso con n°34 è rialzato rispetto l'asse stradale mediante scala costituita da tre gradini in blocchi di pietra calcarea lasciati a nudo alla cui sommità vi è un piccolo pianerottolo, dotata di ringhiera in alluminio e con direzione di salita parallela all'asse stradale. Il prospetto dei locali ad uso deposito, rispettivamente con numero civico 36 e 40, è scadente, la facciata è in pietra calcarea a "faccia vista" in condizioni di degrado, la zoccolatura è inesistente, gli stipiti degli ingressi con le rispettive soglie sono in pietra calcarea, mentre i due portoni di ingresso sono in legno con altezza inferiore agli standard edilizi, (1,20 m). In fase di sopralluogo siamo entrati dall'ingresso principale del fabbricato con numero civico 28, al cui ingresso si trova una scala costituita da 6 scalini che ci porta al primo piano del fabbricato costituito da una stanza di 28,00 m² nella quale è stato ritagliato un modesto vano ad uso bagno di 2,85 m². La pavimentazione è costituita da piastrelle di seconda scelta e le pareti sono con intonaco a base di calce naturale fatta eccezione di un piccolo angolo, in prossimità di una stufa a legna, nel quale troviamo un rivestimento con "scorza di roccia". Detta stanza è adibita a cucina/sala pranzo ed ha una apertura con balcone che dà sempre su via S. Anna. Nel bagno, costituito dai quattro elementi base, abbiamo una finestra sempre con affaccio in via S. Anna. Dal primo piano si accede ad una stanza del piano terra mediante una scala a chiocciola in ferro. Detta stanza di 10,75 m² ha una finestra con affaccio su via S. Anna che riporta all'esterno il numero civico 30. Da questa

stanza si accede ad un piccolo vano, posto in direzione sotto la scala dell'ingresso principale, adibito a lavanderia privo di finestra; e ad una camera da letto di 10,75 m² quest'ultima, dotata di una apertura, con infisso in legno, verso l'esterno che riporta il numero civico 32. Da questa stanza si accede ad una ulteriore camera da letto, di 12,26 m², mediante una scala costituita da 4 scalini; quest'ultima camera ha una apertura, in alluminio verniciata bianca, verso l'esterno la quale riporta il numero civico 36, inoltre è l'unica camera ad avere per soffitto la copertura del tetto a due falde con travi in legno, tavolato e coppi siciliani, mentre i solai tra i piani e il solaio del primo piano sono tutti in latero cemento e la copertura composta da un tetto a due falde con tegole in coppi siciliani. Causa lo stato di degrado in cui versa l'immobile, si notano diverse infiltrazioni di umidità soprattutto all'ingresso del primo piano. In tutto il fabbricato sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico e i servizi igienici di base. I due locali adibiti a deposito sono interrati rispetto l'asse stradale e per accedervi in fase di sopralluogo si è dovuto scendere una scala in blocchi di pietra calcarea molto ripida costituita da sei scalini. Nel locale deposito, corrispondente al numero civico 36, il soffitto è a "volta a botte" con asse principale ortogonale all'asse della strada, da questo locale, di 13,85 m², si accede al secondo locale deposito, gemello del primo per soffitto e modalità di accesso ma con superficie più piccola, di 12,26 m², anche qui l'unica apertura verso l'esterno ha un numero civico, 40. La struttura dei due ambienti è in muratura, l'intonaco è inesistente così come lo sono gli impianti elettrici ed idrici, la pavimentazione è in basolato, la copertura a tetto a due falde è con coppi siciliani. Tra questi due locali si trova un piccolo alloggio, con ingresso

riportante il numero civico 38, di proprietà dei signori [REDACTED] +
altri 7.

Il tutto viene ampiamente raffigurato nelle foto allegate (ALLEGATO 2 –
Documentazione fotografica).

I fabbricati oggetto della presente risultano essere censiti al N.C.E.U.
così come di seguito indicato:

Indirizzo: via S. Anna n.28 e n.30 comune di Monterosso Almo							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	521	1		A/6	3	1,5 vani	€27,11

Indirizzo: via S. Anna n.32 comune di Monterosso Almo							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	520	1		C/2	1	15 m ²	€32,54

Indirizzo: via S. Anna n.34 comune di Monterosso Almo							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	516	2		A/6	2	2 vani	€30,99

Indirizzo: via S. Anna n.36 comune di Monterosso Almo							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	516	3		C/2	1	13 m ²	€28,20

Indirizzo: via S. Anna n.40 comune di Monterosso Almo							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	516	4		C/2	1	12 m ²	€26,03

Gli immobili hanno tutti esposizione a nord-est e confinano rispettivamente: il locale deposito (Particella 516, sub 4) a nord-ovest con la particella 511 di proprietà del sig. ██████████, sud-est con la stessa proprietà ed a sud-ovest con la particella 515 di proprietà della sig.ra ██████████; l'abitazione (Particella 521, sub 1) invece confina a sud-est con la particella 524 di proprietà dei sig. ██████████ a sud-ovest con le particelle 522 e 519 di proprietà della sig.ra ██████████ nord-ovest con la stessa proprietà e ad nord est con via S. Anna.

La documentazione catastale reperita risulta essere insufficiente, infatti non si sono trovate tutte le planimetrie catastali degli alloggi, e discordante per categoria con quanto visionato durante il sopralluogo infatti l'abitazione corrispondente al n. 28, 30, 32 e 34 indicati con categoria A/6 e C/2 possono appartenere alla categoria, senza margini di errore, A/3 (Abitazioni di tipo economico-unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili). Mentre i locali deposito indicati, nelle visure catastali, come locali terreni sono in realtà scantinati.

(ALLEGATO 3 - Documenti acquisiti nel corso dalla CTU).

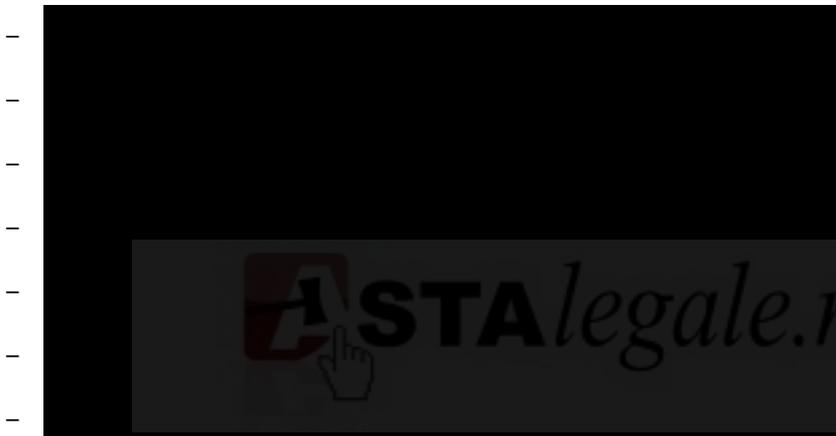
Risposta al punto b) e c) del quesito

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

accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

I beni in oggetto attualmente di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime legale di comunione dei beni, come risultante dalla documentazione in atti, hanno la seguente provenienza:

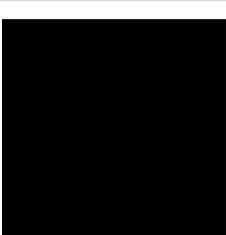
Tramite atto di compravendita tra i succitati signori e i sig.ri:



Tale atto notarile, avvenuto in data 14-04-2003 repertorio n. 65135 raccolta n. 5351 è rilasciato in forma esecutiva il 28-04-2003, a rogito Dott. [REDACTED], notaio in Comiso.

Dalla documentazione reperita, la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta essere regolare, di seguito se ne riassume tale continuità:

CESPITI	DANTI CAUSA	RICEVENTI	ACQUISIZIONE
521 sub.1; 520 sub.1; 516 sub.2,3,4	[REDACTED]	[REDACTED]	Atto di compera della piena proprietà , trascritto Ag. del Terr. di RG

			23-04-2003 nn. 6643/5232
521 sub.1; 520 sub.1; 516 sub.2,3,4			Successione per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; trascritto Ag. del Terr. di RG 23-07-2002 n.11365/9221
516 sub.2			Usucapione, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di RG 09-10-97 n.10992/8968
521 sub.1; 520 sub.1; 516 sub.3,4			Successione trascritta alla conservatoria dei RR.II. di RG 24-03-98 n.3770/3091
516 sub 3			Atto di compera trascritto alla conservatoria dei RR.II. di SR il 08-11-71 ai nn.28011/23722
516 sub.4			Atto di compera per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà trascritto alla conservatoria dei RR.II. di SR il 07-04-71 ai nn.9491/7951
516 sub.4			Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto per

			succ. in morte trascritto alla conservatoria dei RR.II. di RG il 22-05-82 nn.6955/6135
			Atto di permuta di ½ della nuda proprietà trascritto alla conservatoria dei RR.II. di RG il 14-09-82 nn.11792/10400
521 sub 1			Atto di compera della piena proprietà trascritto alla conservatoria dei RR.II. di SR il 22-06-62 ai nn.13458/11760
520 sub 1			Atto di costituzione di dote trascritto alla conservatoria dei RR.II. di SR il 13-01-48

Risposta al punto d) ed e) del quesito

precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;

Nonostante una ricerca approfondita e continuativa per diversi giorni non si è stati in grado di trovare presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Monterosso Almo alcun progetto approvato degli immobili in questione. Probabilmente questo è dovuto al fatto che dette costruzioni, risalgono a prima degli anni '30, mentre gli archivi degli uffici si fermano ad una epoca edilizia del '55, per cui se ne siano perse le tracce.

Come si dimostra con la documentazione catastale gli immobili risultano regolarmente accatastrati, anche se le planimetrie catastali reperite sono solo quelle relative agli alloggi con numero civico 32 e 34; quest'ultimo presenta una lieve difformità nella destinazione degli ambienti che consiste nella divisione in due ambienti cucina e sala pranzo sulla carta, mentre durante il sopralluogo si è accertato che l'ambiente è unico ed adibito a cameretta per i ragazzi.

Risposta al punto f) del quesito

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

Sui beni oggetto della presente, dalla documentazione reperita presso l'agenzia del territorio di Ragusa, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE del 23-04-2003 Reg. part. 901; Reg. Gen. 6644; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65135 del 14-04-2003
Ipoteca volontaria di I° derivante da concessione a garanzia di mutuo a

favore di Banca Intesa S.p.A. per complessivi €37.500,00 su €25.000,00 di sorte capitale con durata stabilita in 10 anni.

TRASCRIZIONE del 19-07-2011 Reg. Part. 8175; Reg. Gen. 12799; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA; Repertorio 973/2011 del 19-05-2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

(ALLEGATO 3 - Documenti acquisiti nel corso dalla CTU)

Risposta al punto g) del quesito

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Gli immobili oggetto di studio ricadono all'interno del piano particolare esecutivo P.P.E di un ambito del centro storico di Monterosso Almo approvato con decreto assessoriale del territorio e ambiente n°980 del 06-11-2007. Le suddette notizie sono state fornite dal geom. [REDACTED]

quale responsabile del servizio assetto del territorio del predetto comune.

(ALLEGATO 3 - Documenti acquisiti nel corso dalla CTU)

Risposta al punto h) ed i) del quesito

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via

approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

In data 18/06/2012 il CTU inviava la raccomandata A/R al debitore, mentre al legale rappresentante del creditore procedente una e-mail pec, per comunicare la data ed il luogo per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 03/07/2012 alle ore 9.30 mi sono recata in via S. Anna n. 28 del comune di Monterosso Almo (Ragusa) e lì, dopo pochi minuti mi ha aperto la porta la sig.ra  proprietaria nonché esecutata, che con disponibilità mi ha fatto accedere all'interno dell'immobile per consentire il pieno svolgimento delle operazioni peritali. Durante il sopralluogo ho eseguito delle misure degli ambienti per verificarne la conformità con la documentazione catastale da me reperita ed ho effettuato una serie di fotografie sia interne che esterne alle unità immobiliari.

(ALLEGATO 2- Documentazione fotografica)

In questa occasione, come documentato nel verbale di sopralluogo (ALLEGATO 4 – Verbale di sopralluogo), non ho potuto constatare nessuna difformità rispetto la documentazione reperita in quanto quest'ultima insufficiente, tuttavia da un'analisi degli elementi portanti delle strutture e dalle manufatti non appaiono evidenti irregolarità edilizie.

Inoltre, sempre durante il sopralluogo, ho potuto verificare che la casa è abitata dagli esecutati in questione e dalla loro prole .

Risposta al punto j) del quesito

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

La zona in cui si trovano gli immobili è la parte nord di Monterosso Almo, in via S. Anna, l'orientamento dei beni esecutati è a nord-est con vista su via S. Anna, nelle vicinanze si trova il comune, l'ufficio tecnico, la scuola elementare e la cattedrale, in un raggio di 600 metri si trovano tutta una serie di servizi come, la banca, il supermercato, la farmacia, e vari negozi concentrati principalmente in Corso Umberto I, che è la via principale del paese. La strada su cui si trovano gli immobili essendo stretta e ripida risulta essere di difficile accesso con l'automobile. Le unità immobiliari non sono soggette a dotazioni condominiali in quanto singole.

Gli immobili più precisamente sono così costituiti:

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. LORDA
locali scantinati	26,11 m ²	
piano terra	48,60 m ²	

piano primo	30,85 m ²	
balcone	3,15 m ²	
Sup.Totale	105,56 m²	135,60 m²
Lotto 1		110,00 m²
Lotto 2		25,60 m²

Risposta al punto k) del quesito

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

La valutazione degli immobili verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima :

Stima per capitalizzazione dei redditi

Stima sintetica in base al valore del libero mercato

Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti:

Stima per capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale ovvero il valore di mercato V_m dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario:

$$V_m = R_n / r$$

L'operazione implicita è l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, si tratta quindi di impiegare la formula prima illustrata assumendo n che tende a infinito. Sotto il profilo economico, la formula configura il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso. Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (nel nostro caso ristrutturazione totale dell'immobile, manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità).


$$R_n = R_l - S$$

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) II semestre 2011 del comune di Monterosso

Almo in Ragusa - Zona B1/Centrale - Vie:ADUA-TRENTO-ANGIOLI-FOGAZZARO-MISERICORDIA-GALLO-CIRCONVALLAZIONE-ROMA-ACQUASANTA-C.UMBERTO I; microzona catastale 1; tipologia/abitazione di tipo economico.

Per semplicità divideremo la proprietà in due lotti:

- **LOTTO 1: Immobile sito in via S. Anna, n. 28, 30, 32, 34 piano terra e piano primo, adibiti a civile abitazione.**
- **LOTTO 2: Immobile sito in via S. Anna, n. 36, 40 locali scantinati, adibiti a deposito.**

LOTTO 1: Si stima che il valore locativo per l'immobile in esame, potrebbe ammontare a **€120,00** mensili; per le decurtazioni dovute a piccole spese di manutenzione ordinaria stimate al **20%**;

mentre si ritiene di adottare un saggio di capitalizzazione del **3,5%**, in considerazione del fatto che l'andamento di mercato è sfavorevole.

Reddito lordo annuo: $€120,00 \times 12 = € 1.440,00$

Decurtazioni: $0,20 \times € 1.440,00 = € 288,00$

Reddito netto annuo: $€ 1.440,00 - € 288,00 = € 1.152,00$

Valore per Capitalizzazione del reddito netto:

$€1.152,00 \times (100/3,5) = € 32.914,00$

LOTTO 2: Si stima che il valore locativo per l'immobile in esame, potrebbe ammontare a **€40,00** mensili;

per le decurtazioni dovute a ristrutturazioni stimate al **40%**;

mentre si ritiene di adottare un saggio di capitalizzazione del **3,5%**, in considerazione del fatto che l'andamento di mercato è sfavorevole.

Reddito lordo annuo: $€40,00 \times 12 = € 480,00$

Decurtazioni: $0,40 \times € 480,00 = € 192,00$

Reddito netto annuo: $€ 480,00 - € 192,00 = € 288,00$

Valore per Capitalizzazione del reddito netto:

$€1.152,00 \times (100/3,5) = € 8.228,00$

Stima sintetica in base al valore del libero mercato

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento immobili simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Monterosso Almo risulta essere abbastanza influenzato dalle zone in cui si opera.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) II semestre 2011 del comune di Monterosso

Almo in Ragusa - Zona B1/Centrale - Vie:ADUA-TRENTO-ANGIOLI-FOGAZZARO-MISERICORDIA-GALLO-CIRCONVALLAZIONE-ROMA-ACQUASANTA-C.UMBERTO I; microzona catastale 1; tipologia/abitazione di tipo economico.

LOTTO 1: Utilizzando come parametro tecnico il prezzo netto al m² e considerando che l'immobile non versa in un ottimo stato di conservazione, ho stabilito quanto segue:

€360,00/m²

Pertanto, considerando la superficie lorda attuale dell'immobile in questione si ha:

$$€ 360,00 \times 110,00 \text{ m}^2 = € 39.600,00$$

Con la media aritmetica dei risultati ottenuti si stabilisce quanto segue:

$$(€39.600,00 + €3.2914,00) / 2 = €36.257,00$$

SI ARROTONDA PER DIFETTO A €36.000,00

LOTTO 2: Utilizzando come parametro tecnico il prezzo netto al m² e considerando che i locali allo stato attuale non hanno altro impiego che quello di deposito, ho stabilito quanto segue:

€200,00/m²

Pertanto, considerando la superficie lorda attuale dei locali in questione si ha:

$€ 200,00 \times 25,60 \text{ m}^2 = € 6.400,00$

Con la media aritmetica dei risultati ottenuti si stabilisce quanto segue:

$(€8.228,00 + €6.400,00) / 2 = €7.314,00$

SI ARROTONDA PER DIFETTO A €7.000,00

Non essendovi abusi edilizi da sanare, alle cifre calcolate non apporteremo nessuna sottrazione, quindi avremo:

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA: LOTTO 1+LOTTO 2 = €43.000,00

Risposta al punto l) n) del quesito

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

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

Gli immobili risultano essere di proprietà dei sig.ri [REDACTED], eseguiti del procedimento in epigrafe, ognuno per la quota di ½. Come già visto nel paragrafo precedente esiste la possibilità di poter dividere i predetti beni essendo quest'ultimi già frazionati ed indipendenti gli uni dagli altri, per tanto avremo:

Lotto 1 : Immobile sito in via S. Anna, n. 28, 30, 32, 34 piano terra, piano primo – 97010 Monterosso Almo (RG) distinti al N.C.E.U. di Ragusa rispettivamente al:

- foglio 15 particella 521, sub 1, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani rendita €27,11 via S. Anna n. 28, 30;
- foglio 15 particella 520, sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 m² , rendita €32,54 via S. Anna n. 32;
- foglio 15 particella 516, sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani , rendita €30,99 via S. Anna n. 34;

PREZZO BASE: €36.000,00 (euro trentaseimila/00)

Lotto 2 : Immobile sito in via S. Anna, n. 36,40 piano interrato – 97010 Monterosso Almo (RG) distinti al N.C.E.U. di Ragusa rispettivamente al:

- foglio 15 particella 516, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m² , rendita €28,20 via S. Anna n. 36;
- foglio 15 particella 516, sub 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 m² , rendita €26,03 via S. Anna n. 40;

PREZZO BASE: €7.000,00 (euro settemila/00)

Risposta al punto m) del quesito

alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

ALLEGATO 2 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 - Documenti acquisiti nel corso dalla CTU

Risposta al punto o) del quesito

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

Essendo l'atto notarile, avvenuto in data 14-04-2003 tra i sig.ri [REDACTED] + altri 6 , da una parte e dall'altra i sig.ri [REDACTED] in caso di trasferimento i beni non risultano soggetti al pagamento dell'IVA in quanto accaduto in un intervallo di tempo che supera i 5 anni.

Risposta al punto p) del quesito

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

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

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo e quella prodotta.

Con osservanza.

(Il CTU



Ragusa, li 25- 09 - 2012

(seguono allegati con distinta)