

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Procedimento R.G. n° 87/2018

OGGETTO: Relazione di stima ai sensi dell'Art. 173 bis delle
disposizioni di attuazione del c.p.c.

Creditore procedente: UNICREDIT S.p.A.

Rappresentata dall' Avv. Cesare Borrometi



GIUDICE ISTRUTTORE: *Dott. Gilberto Orazio Rapisardi*

Relazione del consulente tecnico d'ufficio

INDICE

Premessa	pag. 3
Sopralluoghi e accertamenti	pag. 3
Identificazione del bene	pag. 5
Sommara descrizione del bene	pag. 5
Stato di possesso del bene	pag. 8
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente	pag. 9
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e che saranno Cancellati, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	pag. 9
Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene , nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	pag.10
Attestazione di Prestazione Energetica	pag.13
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	pag.13
Indicazione del valore finale del bene	pag.15
Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata	pag.15

Premessa

In data 08 Maggio 2018 il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ordinario Ragusa Dott. Gilberto Orazio Rapisardi, ha nominato quale perito estimatore, relativamente alla procedura n.87/2018 il sottoscritto arch. Giovanni Guastella iscritto al n° 257 del registro di anzianità dell'Ordine Professionale degli Architetti della provincia di Ragusa, e iscritto al numero 214 dell' Albo di Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa Categoria Industriale, con domicilio professionale in Vittoria via Como n° 373 e indirizzo di Posta Elettronica Certificata *giovanni.guastella2@archiworldpec.it*

Successivamente in data 17 Maggio 2018, il sottoscritto, ha provveduto, telematicamente all'accettazione dell'incarico conferitogli.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 08 Maggio 2018, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisardi, il quale dispone inoltre che, in via telematica, il sottoscritto C.T.U. almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata e, nello stesso termine, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, ai sensi dell'art.569 del c.p.c..

Sopralluoghi e accertamenti

Le attività di sopralluogo sono iniziate, previa comunicazione predisposta congiuntamente dal sottoscritto e dal custode giudiziario, trasmessa all'Avv. Cesare Borrrometi in rappresentanza del creditore procedente a mezzo PEC in data 23 maggio 2018 e al debitore a mezzo Raccomandata A/R n. 15051626026-3 e del 23 maggio 2018 (allegato A).

Il giorno 12 giugno 2018 alle ore 11,00, assieme al custode mi sono presso l'immobile di C.da Anguilla Villaggio Porte Rosse n.5, ma non trovando nessuno, il sottoscritto ed il custode giudiziario hanno ritenuto opportuno rinviare le operazioni peritali ad altra data.

lin data 23 luglio 2018 è stato comunicato all'Avv. Cesare Borrrometi a mezzo PEC in data 04 luglio 2018 e al debitore a mezzo Raccomandata A/R n. 15051626002-4 e del 04 luglio 2018, il secondo tentativo di sopralluogo per il giorno 23 luglio 2018, anche questa volta andato deserto. Prima di chiudere il verbale negativamente, il custode giudiziario ritenuto opportuno redigere una lettera, nella quale si informava il debitore dell'avvenuto sopralluogo e comunicava il recapito telefonico per concordare la data di un eventuale nuovo accesso, detta lettera è stata riposta all'interno dell'apposita cassetta.

Alla data del 01 agosto alle ore 9,30, previo accordi telefonici col debitore, hanno avuto inizio presso gli immobili oggetto di

esecuzione le operazioni peritali, che sono state eseguite alla presenza del Sig. [REDACTED] il quale ha permesso al sottoscritto di effettuare una ricognizione particolareggiata dell'immobile e la possibilità di effettuare dei rilievi metrici e fotografici. (allegato B)

Identificazione del bene

Prima di procedere alle operazioni peritali, sono state effettuate delle indagini conoscitive presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, relativamente ai dati catastali e ai confini degli immobili. (allegato C),

Lotto 1: Villetta per civile abitazione sita a Vittoria in C.da "Burgaleci" Villaggio Porte Rosse n.5, confinante con le particelle nn. 301 e 163 del foglio di mappa n.150 e con detta via.
Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del comune di Vittoria l'immobile risulta censito come segue:

Foglio n.150 mappale 247 piano terra - sub 3 cat. A/7 cl.1^ Z.C. 1 vani 9 superficie catastale mq.199 – R.C. €.697.22.

La particella sopra trascritta, è di proprietà esclusiva del debitore Sig.

[REDACTED]

Lotto 2: Garage facente parte integrante alla villetta di cui sopra e riportato (N.C.E.U.) del comune di Vittoria come segue:

Foglio n.150 mappale 247 piano terra - sub 4 cat. C/6 cl.2^ Z.C. 1 superficie totale mq.35 – R.C. €75.51.

La particella sopra trascritta, è di proprietà esclusiva del debitore Sig.



Lotto 3: Terreno della superficie di mq. 799 è censito in catasto terreni come “ENTE URBANO”, detto terreno non viene stimato poiché riguarda l’area di sedime e l’area di pertinenza dei lotti 1 e 2

Sommatoria descrizione dei beni

Come già accennato il bene pignorato è una villetta autonoma, destinata alla civile abitazione, l’accesso avviene dall’attinenza scoperta che immette nell’ingresso di mq. 13,10, a sinistra dell’ingresso si trova un grande vano destinato a pranzo-cucina di mq.50,46, dal quale mediante tre gradini è possibile accedere nel cavedio di mq.29,65, al cui interno è si trova un piccolissimo vano destinato a ripostiglio di mq.4,76, a destra dell’ ingresso si ramifica un corridoio di mq.31,12 dal quale hanno accesso il salotto di mq. 18,28, la camera da letto di mq.15,32, il lettino di mq.11,12, il bagno mq. 9,40, la lavanderia-W.C. di mq 6,00 e il ripostiglio di mq. 5,60.

Costituiscono pertinenza della villetta il garage di mq. 22,08 ed i locali destinati a deposito e vani tecnici la cui superficie è di mq.12,00 oltre ad una tettoia di mq.5,46

Le unità immobiliari sopra descritte sono situate nella parte sud del territorio di Vittoria e sono raggiungibili percorrendo la S.P. Vittoria - Scoglitti, in direzione Scoglitti in prossimità del Km 7,800, girando a



sinistra si imbecca la via denominata Porte Rosse, percorrendo quest'ultima per 150 metri circa al civico 5 si raggiungono gli immobili.

Urbanisticamente gli immobili, ricadono in Zona Territoriale Omogenea E del vigente P.R.G. del comune di Vittoria, dove è prevista una densità fondiaria massima pari 0.03 mc/mq, una altezza massima di metri 8,00 e non più di due piani fuori terra, nei casi di demolizione e nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore ad 1/5 dell'area interessata, distacco dei fabbricati ml. 6,00, giusto art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le unità immobiliari (villetta e garage), costituiscono un unico corpo di fabbrica che si eleva ad un solo piano terra, realizzato in muratura portante con blocchi di arenaria squadrati a corso regolare dello spessore di cm. 25 poggianti su cordoli di fondazione in c.a, la copertura in parte è costituita da un solaio in laterocemento non praticabile, con soprastante copertura in pannelli di coibentato e in parte a tetto a falda unica.

I prospetti della villetta si presentano rifiniti con tonachina colorata e di lastre di marmo a rivestimento degli infissi, mentre quelli del garage e della verandina coperta sono presenti solo intonaci allo stato rustico



Internamente ad eccezione della lavanderia-W.C. (completamente allo stato rustico), la villetta risulta rifinita in ogni sua parte, la pavimentazione è in gres porcellanato di due tonalità, le pareti ed i soffitti sono debitamente rasate a gesso, Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori sanitari. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre quelle esterne sono costituiti da doppi infissi in alluminio dotati di vetrocamera, gli impianti (elettrico, idrico, e fognario) sono del tipo sottotraccia collegate alle rispettive reti di servizio.

Nel complesso si può definire l'appartamento è in discrete condizioni, di conservazione e manutenzione, solo nelle parti basse delle pareti esposte a nord (salotto e della camera da letto e cucina), sono presenti delle scrostature dell'intonaco, causate dall'infiltrazione dall'acqua piovana proveniente dal cavedio confinante.

Il garage, la veranda coperta e dei corpi accessori, sono totalmente allo stato rustico (privi di pavimenti, intonaco alle pareti), le pareti del garage presentano vistose fessurazioni dovute all'assestamento del terreno, necessitando pertanto di urgenti interventi di consolidamento.

Stato di possesso dei beni

Come dichiarato dal Signor [REDACTED] durante il sopralluogo, la villetta risulta abitato dallo stesso esecutato, dalla moglie [REDACTED]

██████ e dai due figli minori.

Gli'immobili come risulta relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c certificata dal Dott. Antonio Trota Notaio in Pavia, in data 28 aprile 2018 risulta interamente di proprietà ed in regime di separazione dei beni dall'esecutato Sig. ██████████ in virtù dei seguenti titolo:

- atto di compravendita del 03.10.2006, a rogito notaio Maria Scifo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20.10.2006 ai nn. 24709/14714 da potere ██████████ nata a Vittoria il

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti che restano a carico dell'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20.ottobre 2006 ai nn.24710/6707, a favore della Banco di Sicilia S.p.A, con sede in Palermo, contro

[REDACTED]

- pignoramento immobiliare iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26 aprile 2018 ai nn.6299/4394 a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, contro [REDACTED]

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Dalla documentazione giacente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, per gli immobili in esame risulta rilasciata a favore della Signora [REDACTED] la Concessione Edilizia a Sanatoria n.497 del 28 settembre 2006, con allegato progetto approvato in data 03 maggio 2006.

Dagli accertamenti in loco, dalla consultazione delle planimetrie catastali giacenti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia e dal titolo di proprietà, risulta che l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Vittoria C.da "Burgaleci" Villaggio Porte Rosse n.5, è stato oggetto lavori non autorizzati, riguardanti, la chiusura di verande coperte prospiciente all'abitazione, copertura cavedio interno, chiusura parziale della veranda coperta adiacente il vano garage ed allargamento del bagno e corridoio, detti lavori sono stati realizzati successivamente alla data del rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria.

Inoltre occorre precisare che la sagoma del terreno rappresentata nella mappa catastale è di forma trapezoidale, invece quella riportata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale risulta diversa in prossimità della parte terminale della costruzione e precisamente dove ricade il vano destinato a lettino.

Per evidenziare le modifiche apportate sull'immobile, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno redigere una planimetria comparativa, riportante la consistenza reale alla data del sopralluogo, con quella degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e quelli riportate nelle planimetrie catastali, a sua volta rappresentati differenti l'uno dall'altra. (allegato E)

Le difformità urbanistiche riscontrate, non sono ostative al trasferimento dei beni in esame, dalla verifica dei conteggi piano volumetrici riportati nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia a sanatoria, si evince che, la chiusura delle verande non ha comportato incremento ne di superficie o di volume rispetto a quelle condonate, tale modifiche possono essere sanate, presentando presso il Comune di Vittoria un "Permesso di costruire a sanatoria" riguardante la modifica di prospetto ed una diversa distribuzione interna dei locali ed il ripristino del cavedio eliminandone la copertura.



Le difformità catastali, possono costituire motivo ostativo al trasferimento, in quanto, come precedentemente accennato, le sagome della mappa e quella della planimetria catastali non sono rispondenti (presunto sconfinamento su altre proprietà). Al fine di regolarizzare tali anomalie, bisogna fare delle ricerche accurate, sia sui dati storico-catastali, che sui titoli di proprietà antecedenti all'atto di trasferimento a favore dell'esecutato, successivamente procedere all'inserimento in mappa della sagoma corretta del fabbricato (procedura Pregeo), redigere correttamente le planimetrie catastali (procedura Docfa).

Le spese occorrenti alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche posso essere sintetizzate come segue:

- oneri concessori (come da prospetto allegato)	€. 4.500,00
- lavori edili demolizione cavedio	€. 1.500,00
- Onorario e spese tecniche	<u>€. 2.000,00</u>
Per un totale di	€. 8.000,00

Occorre puntualizzare che, i costi sopra determinati non comprendono quelli derivanti dagli aggiornamenti catastali dell'immobile, poiché tali costi variano in funzione degli adempimenti da eseguirsi e non possono essere quantificati se non dopo la ricerca storica dei titoli di provenienza e degli atti catastali, la quale, comporta dei tempi abbastanza lunghi e spese non definibili,

pertanto il sottoscritto C.T.U. si riserva di procedere se non espressamente autorizzato dal Giudice.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) ed il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione se non dopo la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

La superficie coperta dall'abitazione, (**Lotto 1**) al lordo delle murature risulta essere di mq. 202,82 circa, oltre alla superficie scoperta costituita dai cavedi di mq. 33,65 e dell'area di pertinenza. Di mq.604,11, mentre quella garage (**Lotto 2**) risulta essere pari a mq. 25,00.

Calcolate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione UNI 10750/2005 al fine di ottenere la superficie commerciale:

- vani principali mq. 206,78 x 100% = mq.206,78
 - superficie scoperta: cavedi mq. 33,65 x 35% = mq. 11,77
 - superficie scoperta: area di pert. mq. 560,76 x 10% = mq. 56,07
- mq.274,62

Totale superficie commerciale arr. mq. 275,00

Ai fini della determinazione del valore del bene in oggetto, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basando le indagini

sulla ricerca del valore venale che immobili simili a quello in esame assumono in una libera contrattazione di compravendita.

Si è proceduto, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene effettuando delle indagini presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare locale, sia consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), del secondo semestre 2018 per il comune di Vittoria.

Il valore medio unitario all'attualità per immobili simili di tipo abitativo varia da €.650,00 a €. 950,00,00 al metro quadro di superficie commerciale, mentre per i box auto varia da €.250,00 a €. 350,00 al metro nel caso specifico sono stati assunti per l'appartamento il valore di €.700,00 e per il box auto di €. 250,00 al mq. ,

Il valore stimato degli immobili sarà dato :

Appartamento: superficie commerciale x valore unitario =
mq.275,00 x €. 700,00 = €.192.500,00

Garage: superficie commerciale x valore unitario = mq. 25,00 x €. 250,00 = €.6.250,00

Tenuto conto che le unità immobiliari sono stato realizzate negli anni 70-80 successivamente ristrutturati l'anno 2006, che lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo di 0,90 ai valori sopra determinati



pertanto si avrà:

Appartamento: €. 192.500,00 x 0.95 = €.173.250,00

Box auto: €. 7.000,00 x 0.90 = €.5.625,00.

Indicazione del valore finale del bene

Ai valori precedentemente determinati sarà decurtato del 15% dovuto all'assenza di garanzie per i vizi occulti, nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto perito estimatore, quindi i valori finali sono:

Appartamento: €. 173.250,00 x -15%= €.147.262,50 che si arrotonda **€.147.300,00**

Al valore netto delle decurtazioni e delle correzioni precedentemente determinato, bisogna sottrarre le spese dei lavori finalizzate al costo delle eliminazioni delle difformità ed il costo per il rilascio del Certificato di Agibilità precedentemente determinati pertanto si avrà un valore finale del bene pari a €.147.300,00 - €.8.000,00 = **€.139.300,00.**

Box auto: €.5.625,00 x -15%= €.4.781,25 che si arrotonda **€.4.800,00.**

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene Indicazione del valore finale del bene

Le unità immobiliari descritte sono da escludere ad una procedura di vendita separata in quanto il lotto n.1 e complementare al lotto n.2.

Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza al quesito proposto, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Vittoria, lì 19 marzo 2019

Il CTU

Arch. Giovanni Guastella



Allegati:

“A” Comunicazione inizio operazioni peritali (P.E.C. e racc. A/R);

“B” Verbale di sopralluogo;

“C” documentazione catastale: planimetrie, visure ed estratto di mappa;

“D” documentazione urbanistica: conteggi oneri concessori;

“E” Planimetrie di raffronto dello stato di fatto dell’immobile con le planimetrie catastali e gli elaborati grafici della C.E.;

“F” Documentazione Fotografica;

