

TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Redatta secondo i dettami della Legge n° 80 del 14 maggio 2005 e successive modifiche

Giudice
Dott.ssa Laura Pastacaldi

Esecuzione Immobiliare

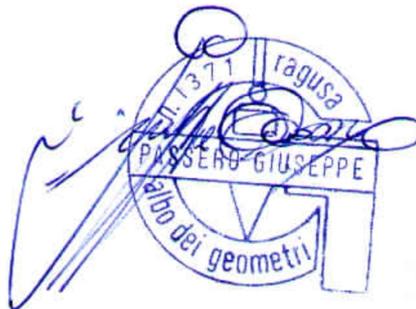
Iscritta al n° 353 / 2015 R. G. Es.

Creditore Procedente

Soggetto Esecutato

C. T. U.

Geom. Giuseppe Passero



RELAZIONE

L'anno 2016, il giorno 19 del mese di febbraio con Ordinanza del Tribunale di Ragusa ovvero dall'**Ill.mo Giudice Dott.sa Laura Pastacaldi**, io sottoscritto Geometra Passero Giuseppe, nato a Catania il 06 agosto 1967 e residente a Comiso (RG) in contrada "Barco-Rosario" n° 34, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ragusa al n° 1371, sono stato nominato quale Esperto nel procedimento numero **353/2015 R.G. Es.**

Prestando Giuramento nella giornata del 23 febbraio 2016, presso la Cancelleria del suddetto Tribunale, ho accettato di fatto l'incarico come C.T.U.

Acquisendo nei giorni a seguire il conferimento dell'incarico copia del fascicolo e congrua documentazione presso gli uffici competenti, comunicavo alle parti chiamate in causa l'inizio delle operazioni peritali con conseguente redazione del verbale di rito per ogni immobile gravato dal procedimento.

D'appresso, cronologicamente, saranno soddisfatti tutti i quesiti richiesti così come da conferimento.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

(Quesito n° 1)

Verificata la conformità di tutta la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, si dispone l'elenco dettagliato di tutte le unità immobiliari su cui grava il procedimento comprensivo di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sia in quota sia nell'intero, rispondendo altresì, contestualmente, ai quesiti n° **2 – 3 – 4 – 5**

a) Unità Immobiliare Singola con piccolo spazio a verde annesso, nell'intero di proprietà esclusiva della parte esecutata, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in

Via Milano con accesso dai civici n° 149 e 151, oggi regolarmente iscritta in Catasto Fabbricati, corredata da conforme planimetria catastale, al foglio 210 mappale 8097 sub 1 - zona censuaria 1 - Categoria A/6 - classe 3 - vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 198,00 (da Ente Urbano) - R.C. € 106,65 - piano terra, in buone condizioni di conservazione, di superficie calpestabile pari a mq. 110,00 circa, confinante a Nord Est con proprietà [REDACTED] Sud Ovest con proprietà [REDACTED] con Via Milano.

Detta unità, nell'intero, è gravata da;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 08/01/2015 n° 221/18 di Euro 15.000,00
- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 06/02/2015 n° 1489/184 di Euro 70.000,00
- Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Ragusa il 09/09/2015 rep. n° 9 e trascritto il 23/09/2015 ai n° 12477/7738

b) Unità Immobiliare Singola con giardino annesso, di proprietà della parte eseguita nella quota del 50% indivisa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) Frazione di Scoglitti, ubicata in Contrada “Anguilla” al civico n° 10, oggi regolarmente iscritta in Catasto Fabbricati, corredata da conforme planimetria catastale, al foglio 173 mappale 785 sub 1 - zona censuaria 2 - Categoria A/3 - classe 4 - vani 8,0 – superficie catastale totale mq. 382,00 (da Ente Urbano) - R.C. € 386,31 - piano terra e primo, in buone condizioni di conservazione, di superficie calpestabile pari a mq. 150,00 circa, confinante a Nord con strada comunale, ad Ovest con proprietà [REDACTED], ad Est con proprietà [REDACTED] Sud con proprietà [REDACTED]

Sulla metà indivisa di detta unità gravano;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 08/01/2015 n° 221/18 di Euro 15.000,00
- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 06/02/2015 n° 1489/184 di Euro 70.000,00

- Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Ragusa il 09/09/2015 rep. n° 9 e trascritto il 23/09/2015 ai n° 12477/7738

c) Unità Immobiliare Singola (Appartamento in Palazzina) di proprietà della parte esecutata nella quota del 50% indivisa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Palestro al civico n° 583, oggi regolarmente iscritta in Catasto Fabbricati, corredata da conforme planimetria catastale, al foglio 86 mappale 1699 sub 19 - zona censuaria 1 - Categoria A/3 - classe 3 - vani 6,0 – superficie catastale totale mq. 118,00 - R.C. € 325,37 - piano secondo interno 4 come da Elaborato Planimetrico in Atti, in buone condizioni di conservazione, di superficie calpestabile pari a mq. 115,00 circa, confinante con scala condominiale, interno 5 sub 20 di proprietà [REDACTED] interno 6 sub 21 di proprietà [REDACTED]

Sulla metà indivisa di detta unità gravano;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 08/01/2015 n° 221/18 di Euro 15.000,00
- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 06/02/2015 n° 1489/184 di Euro 70.000,00
- Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Ragusa il 09/09/2015 rep. n° 9 e trascritto il 23/09/2015 ai n° 12477/7738

d) Unità Immobiliare Singola (Box Auto) di proprietà della parte esecutata nella quota del 50% indivisa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Palestro al civico n° 581/B, oggi regolarmente iscritta in Catasto Fabbricati, corredata da conforme planimetria catastale, al foglio 86 mappale 1699 sub 5 - zona censuaria 1 - Categoria C/6 - classe 2 - superficie catastale totale mq. 15,00 - R.C. € 33,31 – piano seminterrato come da Elaborato Planimetrico in Atti, confinante ad Ovest con il sub 4 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Est con il sub 6 di proprietà [REDACTED]

Sulla metà indivisa di detta unità gravano;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 08/01/2015 n° 221/18 di Euro 15.000,00
- Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 06/02/2015 n° 1489/184 di Euro 70.000,00
- Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Ragusa il 09/09/2015 rep. n° 9 e trascritto il 23/09/2015 ai n° 12477/7738

* * * * *

CONFORMITA' URBANISTICA

(Quesito n° 6)

a) Unità Immobiliare Singola con piccolo spazio a verde annesso, in buone condizioni di conservazione, edificata anteriormente l'anno 1942 quindi non soggetta a provvedimento autorizzativo, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Milano civici n° 149 e 151, in Catasto Fabbricati al foglio 210 mappale 8097 sub 1

Detta unità è conforme agli odierni strumenti urbanistici.

b) Unità Immobiliare Singola con giardino annesso, in buone condizioni di conservazione, corredata da regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vittoria in data 14/01/2010 n° 19/SA, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) Frazione di Scoglitti, ubicata in Contrada "Anguilla" al civico n° 10, in Catasto Fabbricati al foglio 173 mappale 785 sub 1

Detta unità è conforme agli odierni strumenti urbanistici.

c) Unità Immobiliare Singola (Appartamento in Palazzina) in buone condizioni di conservazione, corredata da regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vittoria

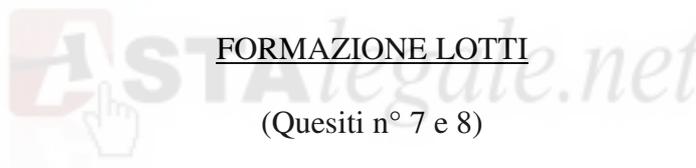
in data 04/07/1992 n° 408, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Palestro al civico n° 583, in Catasto Fabbricati al foglio 86 mappale 1699 sub 19

Detta unità è conforme agli odierni strumenti urbanistici.

d) Unità Immobiliare Singola (Box Auto) in buone condizioni di conservazione, corredata da regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vittoria in data 04/07/1992 n° 408, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Palestro al civico n° 581/B, in Catasto Fabbricati al foglio 86 mappale 1699 sub 5

Detta unità è conforme agli odierni strumenti urbanistici

* * * * *



FORMAZIONE LOTTI

(Quesiti n° 7 e 8)

Lo scrivente, valutata la conformazione di ciascun immobile e accertata la singola indivisibilità di quelli pignorati pro quota ed altresì le caratteristiche intrinseche ed estrinseche legate ai beni stessi, opta per la formazione di tre lotti autonomi.

* * * * *

DETENZIONE/OCCUPAZIONE E VINCOLI LEGATI AGLI IMMOBILI

(Quesiti n° 9 – 10 – 11 e 12)

- Immobile di Via Milano, civici 149/151 – Proprietà al 100% del Sig. -----
-----, stato civile celibe, **sogetto esecutato**, dallo stesso detenuto ed adibito a Magazzino.

- Immobile di Via Palestro 581/B - 583 – Proprietà al 50% del Sig. -----, stato civile celibe, **sogetto esecutato**, e al 50% dalla Sig.ra -----, comproprietaria a pieno titolo e dalla stessa adibito a propria residenza principale.
- Immobile di Scoglitti (fraz. Vittoria) – Proprietà al 50% del Sig. -----, stato civile celibe, **sogetto esecutato**, e al 50% dalla Sig.ra -----, comproprietaria. L'immobile risulta non occupato ed essere adibito a residenza stagionale estiva nella disponibilità dei soggetti di cui sopra, ognuno per i propri diritti.

Gli immobili sopramenzionati non risultano ne locati ne gravati da vincoli architettonici / artistici / storici / alberghieri, ecc. ecc.

Viceversa, gravano sugli immobili sopramenzionati gli oneri di cancellazione della procedura che si quantificano verosimilmente in € 950,00 (euro novecentocinquanta/00). In ultimo, come accertato anche dal Custode degli immobili pignorati, non sono in atto attività onerose a carico dell'immobile facente parte dell'edificio in condominio ed altresì non sussistono, sia per quest'ultimo che per i rimanenti immobili, vincoli specifici riconducibili a quelli elencati al punto 12 del provvedimento di nomina.

* * * * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

(Quesito n° 13)

Lo scrivente, tenuto conto che tutt'oggi il mercato immobiliare soffre di una persistente stagnazione, ritiene opportuno stimare i beni immobili adottando due diversi criteri di stima, ossia Sintetica ed Analitica, mediandoli e ottenendo così un più consono valore.

SVOLGIMENTO

Lotto n° 1

Unità Immobiliare Singola (lettera - a - ai punti precedenti) con spazio a verde annesso di mq. 63,00 circa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Milano con accesso dai civici n° 149 e 151, regolarmente iscritta in Catasto Fabbricati al foglio 210 mappale 8097 sub 1.

Trilocale a piano terra adibito a Magazzino in buone condizioni di conservazione, di superficie calpestabile pari a circa mq. 110,00 con struttura portante in muratura di pietrame e copertura lignea.

STIMA SINTETICA

Lo scrivente applica la metodologia cosiddetta “COMPARATIVA” utilizzando da una parte i dati desunti dal Borsino Immobiliare Italiano e i parametri estrapolati dal sito ufficiale dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dall’altra, la propria esperienza del mercato immobiliare supportato altresì da una breve indagine di mercato condotta presso agenti immobiliari sparsi sul territorio.

Calcolo della Superficie Commerciale formante il lotto;

Tale superficie è calcolata tenendo conto dei metri quadrati utili coperti fuori terra maggiorati del 10% per il computo convenzionale dei muri

$$\text{mq. } 110,00 \times 110\% = \text{mq. } \mathbf{121,00}$$

sommata a quella del terreno di pertinenza nella misura del 60 %

$$\text{mq. } 63,00 \times 60\% = \text{mq. } \mathbf{37,80}$$

Sommando i risultati sopra ottenuti si ha

$$121,00 + 37,80 = \text{mq. } 158,80$$

Ottenuto quindi il dato relativo alla superficie commerciale, si moltiplica per il valore medio estrapolato dai dati O.M.I. e Borsino Immobiliare

$$\text{O.M.I.} = \text{€ } 500,00 \approx 750,00 \quad \text{Borsino Immobiliare} = \text{€ } 514,00$$

$$\text{Ovvero } (500,00 + 750,00 + 514,00) / 3 = \mathbf{\text{Valore Medio €/mq.} = 588,00}$$

$$\text{E dunque } \text{€ } 588,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 158,80 = \text{€ } 93.374,40$$

$$\text{Coefficienti migliorativi/riduttivi} = 0$$

Valore Stima Sintetica € 93.375,00

STIMA ANALITICA

Lo scrivente applica la metodologia cosiddetta della "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO" comparando l'immobile ad altri simili locati.

Per legittimare quanto sopra, lo scrivente terrà conto del valore medio O.M.I. pari a 2,50 €/mq. di superficie commerciale attribuito come parametro per determinare il canone di affitto mensile degli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente.

$$\text{€/mq. } 2,50 \times 158,80 \text{ mq.} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } \mathbf{4.764,00}$$

La formula applicata è la classica

$$V = Rn / r$$

$$V = \text{Valore Immobile} \quad Rn = \text{Reddito Netto} \quad r = \text{Saggio di Capitalizzazione}$$

Il reddito netto è dato dal reddito lordo annuo decurtato delle spese patronali di mantenimento dell'immobile locato, che nel caso specifico si attestano nella percentuale del 20 %

$$\text{€ } 4.764,00 - 20 \% \text{ spese} = \text{€ } \mathbf{3.811,20} \text{ (Reddito netto)}$$

Il Saggio di Capitalizzazione, dopo una breve indagine mirata a determinarne il parametro medio, è quantificato in 3,5 % e quindi

Reddito € 3.811,20 / Saggio 0,035 = € 108.891,43

Valore Stima Analitica € 108.892,00

Lotto n° 2

Unità Immobiliare Singola (lettera - **b** - ai punti precedenti) in buone condizioni di conservazione, con ampia veranda e giardino annesso, di proprietà della parte eseguita nella quota del 50% indivisa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) Frazione di Scoglitti, ubicata in Contrada “Anguilla” al civico n° 10, in Catasto Fabbricati al foglio 173 mappale 785 sub 1.

L'intero è così suddiviso:

Verde e Verande, mq. 180,00 circa

Civile Abitazione, superficie calpestabile pari a mq. 150,00 circa, composta da piano terra e sottotetto con annesso terrazzino, struttura portante in c.a. e copertura lignea a falde inclinate e manto di tegole.

STIMA SINTETICA

Lo scrivente applica la metodologia cosiddetta “COMPARATIVA” utilizzando da una parte i dati desunti dal Borsino Immobiliare Italiano e i parametri estrapolati dal sito ufficiale dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dall’altra, la propria esperienza del mercato immobiliare supportato altresì da una breve indagine di mercato condotta presso agenti immobiliari sparsi sul territorio.

Calcolo della Superficie Commerciale formante il lotto:

Tale superficie è calcolata tenendo conto dei metri quadrati utili coperti fuori terra maggiorati del 10% per il computo convenzionale dei muri

$$\text{mq. } 150,00 \times 110\% = \text{mq. } \mathbf{165,00}$$

sommata a quella fruibile del sottotetto e terrazzino, nella misura dell' 35 %

$$\text{mq. } 150,00 \times 35\% = \text{mq. } \mathbf{57,75}$$

sommata a quella del terreno di pertinenza nella misura del 10 % fino a 25,00 mq.

$$\text{mq. } 25,00 \times 10\% = \text{mq. } \mathbf{2,50}$$

e della restante parte nella misura del 2%

$$\text{mq. } 155,00 \times 2\% = \text{mq. } \mathbf{3,10}$$

Sommando i risultati sopra ottenuti si ha

$$165,00 + 57,75 + 2,50 + 3,10 = \text{mq. } 228,35$$

Ottenuto quindi il dato relativo alla superficie commerciale del bene, si moltiplica per il valore medio estrapolato dai dati O.M.I. e Borsino Immobiliare

$$\text{O.M.I.} = \text{€ } 900,00 \approx 1.350,00$$

$$\text{Borsino Immobiliare} = \text{€ } 1.168,00$$

$$\text{Ovvero } (900,00 + 1.350,00 + 1.168,00) / 3 = \mathbf{\text{Valore Medio €}/\text{mq.} = 1.139,33}$$

$$\text{E dunque } \text{€ } 1.139,33/\text{mq.} \times \text{mq. } 228,35 = \text{€ } 260.166,77$$

$$\text{Coefficienti migliorativi/riduttivi} = 0$$

Valore Stima Sintetica € 260.167,00

STIMA ANALITICA

Lo scrivente applica la metodologia cosiddetta della "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

Per legittimare quanto sopra, lo scrivente terrà conto del valore O.M.I. pari a 3,75 €/mq. di superficie commerciale attribuito come parametro per determinare il canone di affitto mensile degli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente.

$$\text{€/mq. } 3,75 \times 228,35 \text{ mq.} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } \mathbf{10.275,75}$$

La formula applicata è la classica

$$V = R_n / r$$

V = Valore Immobile R_n = Reddito Netto r = Saggio di Capitalizzazione

Il reddito netto è dato dal reddito lordo annuo decurtato delle spese patronali di mantenimento dell'immobile locato, che nel caso specifico si attestano nella percentuale del 20 %

$$\text{€ } 10.275,75 - 20 \% \text{ spese} = \text{€ } \mathbf{8.220,60} \text{ (Reddito netto)}$$

Il Saggio di Capitalizzazione, dopo una breve indagine mirata a determinarne il parametro medio, è quantificato in 3,5 % e quindi

$$\text{Reddito € } 8.220,60 / \text{Saggio } 0,035 = \text{€ } 234.874,29$$

Valore Stima Analitica € 234.875,00

Lotto n° 3

(Appartamento e Box Auto)

Unità Immobiliare Singola (Appartamento in Palazzina) (lettera – **c/d** - ai punti precedenti) in buone condizioni di conservazione, di proprietà della parte eseguita nella quota del 50% indivisa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Palestro al civico n°

583, in Catasto Fabbricati al foglio 86 mappale 1699 sub 19, **annessa** a Unità Immobiliare Singola (Box Auto) di proprietà della parte eseguita nella quota del 50% indivisa, ricadente nel Comune di Vittoria (RG) ubicata in Via Palestro al civico n° 581/B, in Catasto Fabbricati al foglio 86 mappale 1699 sub 5

L'intero è così suddiviso:

Civile Abitazione di superficie calpestabile pari a circa mq. 115,00 e Box in seminterrato di superficie utile pari a mq. 15,00

STIMA SINTETICA

Lo scrivente applica la metodologia cosiddetta "COMPARATIVA" utilizzando da una parte i dati desunti dal Borsino Immobiliare Italiano e i parametri estrapolati dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dall'altra, la propria esperienza del mercato immobiliare supportato altresì da una breve indagine di mercato condotta presso agenti immobiliari sparsi sul territorio.

Calcolo della Superficie Commerciale formante il lotto:

Tale superficie è calcolata tenendo conto dei metri quadrati utili coperti fuori terra maggiorati del 10% per il computo convenzionale dei muri

$$\text{mq. } 115,00 \times 110\% = \text{mq. } \mathbf{126,50}$$

sommata a quella del Box, nella misura del 50 %

$$\text{mq. } 15,00 \times 50\% = \text{mq. } \mathbf{7,50}$$

Sommando i risultati sopra ottenuti si ha

$$126,50 + 7,50 = \text{mq. } \mathbf{134,00}$$

Ottenuto quindi il dato relativo alla superficie commerciale del bene, si moltiplica per il valore medio estrapolato dai dati O.M.I. e Borsino Immobiliare

O.M.I. = € 600,00 ≈ 850,00

Borsino Immobiliare = € 916,00

Ovvero $(600,00 + 850,00 + 916,00) / 3 = \text{Valore Medio } \text{€/mq.} = 788,67$

E dunque € 788,67/mq. x mq. 134,00 = € 105.681,78

Coefficienti migliorativi/riduttivi = 0

Valore Stima Sintetica € 105.682,00

STIMA ANALITICA

Lo scrivente applica la metodologia cosiddetta della “CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO”

Per legittimare quanto sopra, lo scrivente terrà conto del valore medio O.M.I. pari a 2,85 €/mq. di superficie commerciale attribuito come parametro per determinare il canone di affitto mensile degli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente.

€/mq. 2,85 x 134,00 mq. x 12 mesi = € **4.582,80**

La formula applicata è la classica

$$V = Rn / r$$

V = Valore Immobile

Rn = Reddito Netto

r = Saggio di Capitalizzazione

Il reddito netto è dato dal reddito lordo annuo decurtato delle spese patronali di mantenimento dell'immobile locato, che nel caso specifico si attestano nella percentuale del 20 %

€ 4.582,00 – 20 % spese = € **3.666,24** (Reddito netto)

Il Saggio di Capitalizzazione, dopo una breve indagine mirata a determinarne il parametro medio, è quantificato in 3,5 % e quindi

Reddito € 3.666,24 / Saggio 0,035 = € 104.749,72

Valore Stima Analitica € 104.750,00

RIEPILOGO FORMAZIONE LOTTI E VALORI ATTRIBUITI

Lotto n° 1

Comune di Vittoria (RG) Immobile di Via Milano civici n° 149/151

(Stima Sintetica € 93.375,00 + Stima Analitica € 108.892,00) / 2 = 101.133,50

Valore Attribuito

€ 102.000,000

Lotto n° 2

Comune di Vittoria (RG) Immobile di C/da Anguilla (fraz. Scoglitti) civico n° 10

(Stima Sintetica € 260.167,00 + Stima Analitica € 234.875,00) / 2 = 247.521,00

Valore Attribuito

€ 248.000,000

Lotto n° 3

Comune di Vittoria (RG) Immobile di Via Palestro civici n° 581/B – 583

(Stima Sintetica € 105.682,00 + Stima Analitica € 104.750,00) / 2 = 105.216,00

Valore Attribuito

€ 106.000,000

* * * * *

Sicuro d'aver assolto all'incarico conferitomi, rimetto la presente relazione nelle mani dell'Illustrissimo Giudice, **Dott.ssa Laura Pastacaldi**, restando a Sua completa disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Comiso li, 09 giugno 2016

