

Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa

T 0932/643174

M 338 8872998

e-mail: carmelo@mtplan.it

ALLEGATO N°3
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°1

CAUSA CIVILE N. 396/2016



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N°1

Ill.mo sig. Giudice Esecutore dott. Fabrizio Cingolani della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa, in riferimento alla causa civile iscritta al n. 396/2016 Reg. Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] si esplicita nel prosieguo il contenuto della relazione di stima così come specificata al punto l) del suo incarico, che di seguito si riporta:

- 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 giuridicall 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. sommaria descrizione del bene,*
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno 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:*

- 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;*
- j. 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);*
- k. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

A. Premessa

La presente relazione di stima si riferisce al lotto n°1 che comprende i seguenti cespiti:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.lla 60, sub 1, Piano T, cat. A/4, vani 4, superficie catastale mq. 93;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.lla 59, Piano T, cat. C/6, superficie catastale mq. 130.

B. Relazione di stima

B.a Identificazione del bene

Per quanto riguarda il diritto pignorato si precisa che il cespite n°1 è pignorato per la quota di 1000/1000 ed è nella proprietà di uno degli esecutati, precisamente, per la quota di 1/1 a [REDACTED] in virtù dell'atto di divisione del 17/12/1997, rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/01/1998 al numero di registro generale n°759/674.

Il cespite n°2 è pignorato per la quota di 1000/1000, in quanto risulta nella piena proprietà degli esecutati sig.ri [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, in virtù dell'atto di divisione del 17/12/1997, rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/01/1998 al numero di registro generale n°759/674.

Sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come di seguito specificato:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.lla 60, sub 1, Piano T, cat. A/4, vani 4, superficie catastale mq. 93;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.lla 59, Piano T, cat. C/6, superficie catastale mq. 130.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si precisa quanto segue:

- Cespite 1: nella planimetria catastale non sono riportati alcuni ambienti;
- Cespite 2: nella planimetria catastale manca l'indicazione di alcuni locali ed è indicata la presenza di un locale che in realtà oggi è annesso al cespite n°1;

Al fine di procedere alla relativa regolarizzazione catastale è necessario sostenere i seguenti costi per la redazione delle pratiche di seguito specificate:

Cespite 1:

- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali PREGEO: € 350,00;
- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali DOCFA: € 350,00;
- Spese per diritti da versare all'U.T.E. di Ragusa: € 200,00.

Per complessivi € 900,00.

Cespite 2:

- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali PREGEO: € 350,00;
- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali DOCFA: € 350,00;
- Spese per diritti da versare all'U.T.E. di Ragusa: € 200,00.

Per complessivi € 900,00.

Gli immobili, dei cespiti n°1 e n°2, confinano nelle direzioni Nord, Sud e Nord-Ovest con privati, in direzione Nord-Est con Via Fratelli Bandiera.

L'immobile del cespite n°1 fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicato a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217. Si riferisce al piano terra. Ha una superficie coperta complessiva di mq 137,64. Complessivamente sono presenti 4 vani catastali.

L'immobile del cespite n°2 occupa per intero un fabbricato che si sviluppa al piano terra, ed è ubicato a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°219.

L'immobile del cespite n°2 si riferisce al garage. Ha una superficie coperta complessiva di mq 119.46.

B.b Caratteristiche del bene

Cespite 1

Il bene di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, in Via Fratelli Bandiera n°217, in area urbana.

È costituito dal piano terra del fabbricato. Esso è destinato a civile abitazione ed è costituito da un cucinino, una sala pranzo, un soggiorno, una camera da letto, uno spogliatoio, un bagno e da tre disimpegni.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura costituita da conci di tufo squadriati, cordoli di coronamento in c.a. e i solai del tipo misto in c.a. e laterizi gettati in opera. Le tramezzature interne sono realizzate con blocchi di tufo; l'altezza utile interna è pari a m 3.75.

Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna.

Nell'immobile sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico, tutti del tipo sottotraccia. È presente, inoltre, una pompa di calore a servizio della camera da letto matrimoniale.

Le finiture sono di mediocre qualità: i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica; le pareti intonacate e finite con idropittura; le porte sono in legno tamburato; tipo noce Tanganica l'infisso esterno della camera da letto matrimoniale è in legno verniciato con vetro e contro sportelli, invece nel bagno e nel cucinino risultano in alluminio preverniciato con avvolgibili in plastica. Il tutto, complessivamente, si trova in un discreto stato di conservazione, ad eccezione del soffitto della sala pranzo, che risulta interessato da macchie prodotte da infiltrazioni.

Il cespite n°1 ha una superficie totale lorda di **mq 137,64** così desunta:

- Piano terra: mq 137,64

Completa l'immobile un cortile di pertinenza della superficie di mq 16,40.

I prospetti esterni dell'intero fabbricato non sono intonacati con le tamponature in conci di tufo squadriati a vista.

Cespite 2:

Il bene di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, in Via Fratelli Bandiera n°219, in area urbana.

Il cespite n°2 è ubicato al piano terra ed è destinato a garage. Consta di un unico ambiente.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura costituita da conci di arenaria squadriati, cordoli di coronamento in c.a. con copertura in legno e ondulina in fibrocemento. L'altezza interna del garage è variabile e va da un minimo di m. 2.35 ad un massimo di m. 6.00.

Nell'immobile è presente solo l'impianto elettrico del tipo a vista senza canalette in PVC.

Per ciò che concerne le finiture, si precisa che i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento, le pareti non sono intonacate; il portone di ingresso è realizzato con una saracinesca scorrevole in ferro zincato

Il cespite n°2 ha una superficie totale lorda di mq **119,46** desunta:

- Garage: mq 119,46

Completa l'immobile un cortile di pertinenza della superficie di mq 10,96.

I prospetti esterni dell'intero fabbricato non sono intonacati.

B.c Stato di possesso del bene

L'immobile di cui al cespite n°1 è occupato dal debitore [REDACTED] e dalla sua famiglia. Pertanto il bene è "libero al decreto di trasferimento".

L'immobile di cui al cespite n°2 è occupato dai debitori sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] Pertanto il bene è "libero al decreto di trasferimento".

B.d Esistenza formalità a carico dell'acquirente

Sul bene del cespite n°1 non sussistono formalità a carico dell'acquirente.

Sul bene del cespite n°2 non sussistono formalità a carico dell'acquirente.

B.e Esistenza formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sui beni del lotto n°1 sono presenti le seguenti formalità, che saranno cancellate:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fiduciario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/06/2006 ai nn. 15915/4853, per un importo di € 92.970,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]
- Ipoteca esattoriale iscritta ai nn. 18873/4444 del 13/10/2010, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 n. 44745/2009 – [REDACTED] del 9/09/2010, per un importo di € 30.447,10 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/11/2016 ai nn. 15596/10527 nascente da pignoramento n.3565/2016 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] (per la quota di 1/1).

B.f Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Per gli immobili del lotto 1 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n°34 del 09/02/2006 – pratica n°53816 del 1986; per lo stesso non risulta allo stato rilasciato il certificato di agibilità ma solo il parere igienico sanitario e il certificato di idoneità statica. Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi ai predetti titoli edilizi, da quanto verificato in corso di sopralluogo si precisa che lo stesso risulta conforme ai titoli edilizi sopra richiamati, pertanto non sussistono allo stato abusi alla normativa urbanistico – edilizia.

B.g Attestazione di prestazione energetica

Vd. allegato 5.

B.h Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Per ciò che concerne l'analitica descrizione del bene si rimanda a quanto già esplicitato al punto B.b..

Per ciò che concerne la valutazione della superficie lorda si rimanda a quanto esplicitato al punto B.b. Per quanto riguarda il cespite n°1 e il cespite n°2 nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'incidenza dei cortili di pertinenza nella misura del 10%. Per cui nel dettaglio si ha:

Il cespite n°1 ha una superficie commerciale di **mq 139,28**, così distinta:

- Piano terra: mq 137,64;
- Cortile di pertinenza: $0.10 \times 16,40 \text{ mq} = 1,64 \text{ mq}$

Il cespite n°2 ha una superficie commerciale di **mq 121,42** così distinta:

- Garage: mq 119,46
- Cortile di pertinenza: $0.10 \times 10,96 \text{ mq} = 1,96 \text{ mq}$

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si attesta che gli impianti presenti nel cespite, da quanto verificato in corso di sopralluogo, risultano conformi alle norme vigenti ed in buono stato di manutenzione.

Per determinare il valore commerciale dell'immobile si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (Maggio 2017);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il valore di stima è elaborato anche prendendo in considerazione dei valori al mq riportati per tale zona territoriale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Valutata la consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, in questo caso la superficie lorda misurata comprendendo i muri perimetrali, viene ricavato il prezzo unitario a partire dalle quotazioni medie di mercato da moltiplicare per eventuali coefficienti di differenziazione.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, compresi l'età, la qualità delle finiture, lo stato di conservazione, la legittimità urbanistica, ove verificata, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti prezzi medi unitari, riferiti, ovviamente, all'attualità:

- **Cespite n°1 $v_1 = \text{€/mq } 600,00$ (seicento/00)**
- **Cespite n°2 $v_2 = \text{€/mq } 350,00$ (trecentocinquanta/00)**

Nella determinazione del prezzo di mercato ha influito negativamente il fatto che i prospetti sono ancora da rifinire e che le finiture interne sono mediocri.

Da quanto sopra esposto si ricavano i seguenti più probabili valori di mercato per gli immobili in oggetto:

Cespite n°1 $V_1 = v_1 \times S_{\text{commerciale}} = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 139.28 = \text{€ } 83.568,00$
(ottantatremilacinquecentosessantotto/00)

Cespite n°2 $V_1 = v_1 \times S_{\text{commerciale}} = \text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 121.42 = \text{€ } 42.497,00$
(quarantaduemilaquattrocentonovantasette/00)

Complessivamente il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è pari a **€ 126.065,00** (centoventiseimilasessantacinque/00).

Tenuto conto delle riduzioni da applicare al valore di mercato per via della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria per la quale va fatta almeno un'offerta minima in aumento), del fatto che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dello stato d'uso e manutenzione e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale, il sottoscritto stima in complessivi **€ 86.445,50** il valore del bene pignorato. Detto valore è stato così ottenuto:

Immobile	Valore di mercato	Riduzione per vendita giudiziaria e immobile occupato (-10%)	Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (-15%)	Riduzione per stato d'uso e manutenzione (-5%)	Riduzione per regolarizzazione catastale (€ 900,00)	Valore di mercato ridotto
Cespite n°1	€ 83.568,00	€ 8.356,80	€ 12.535,20	€ 4.178,40	€ 900,00	€ 57.597,60
Cespite n°2	€ 42.497,00	€ 4.249,70	€ 6.374,55	€ 2.124,85	€ 900,00	€ 28.847,90
TOTALE	€ 126.065,00	€ 12.606,50	€ 18.909,75	€ 6.303,25	€ 1.800,00	€ 86.445,50

B.i Valore finale del bene

In relazione al calcolo sopra evidenziato il valore finale del bene è pari ad **€ 86.445,50**.

B.j Divisibilità del bene

Gli immobili di cui al cespite n°1 e al cespite n°2 sono pignorati nella quota del 100/100.
Pertanto non è necessaria la divisibilità del bene.

B.k Documentazione fotografica

Vd. Allegato n°6.

Ragusa, 19/05/2017

IL C.T.U.

(dott. ing. Mezzasalma Carmelo)

  