



Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa

T 0932/643174

M 338 8872998

e-mail: carmelo@mtplan.it



ALLEGATO N°4

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°2

CAUSA CIVILE N. 396/2016



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N°2

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. [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 giuridica 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:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità - potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

g. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

- 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°3 che comprende il seguente cespite:

1. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.lla 60, sub 3, Piano 2, cat. A/5, superficie catastale mq. 42.

B. Relazione di stima

B.a Identificazione del bene

Per quanto riguarda il diritto pignorato si precisa che il cespite n°3 è pignorato per la quota di 1000/1000, in quanto risulta nella proprietà degli esecutati sig.ri [REDACTED] [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.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come di seguito specificato:

1. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.lla 60, sub 3, Piano 2, cat. A/5, superficie catastale mq. 42.

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

- Cespite 3: nella planimetria catastale non è riportato un locale ripostiglio.

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

Cespite 3:

- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali DOCFA: € 250,00;
- Spese per diritti da versare all'U.T.E. di Ragusa € 50,00.

Per complessivi € 300,00.

L'immobile confina nelle direzioni Nord, Sud e Nord-Ovest con privati, in direzione Nord-Est con Via Fratelli Bandiera.

Esso fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicato a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217.

L'immobile del cespite n°3 si riferisce al piano secondo. Ha una superficie coperta complessiva di mq 53,46. Complessivamente sono presenti 2,5 vani catastali.

B.b Caratteristiche del bene

Il bene di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, Via Fratelli Bandiera n°217, in area urbana ed è costituito dal cespite n°3.

Il cespite n°3 è costituito dal piano secondo ed è costituito da un cucinino con sala pranzo, un piccolo bagno e un ripostiglio esterno accessibile dal pianerottolo di arrivo del vano scala.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura costituita da conci di arenaria squadri, cordoli di coronamento in c.a., con copertura in legno, tavolato e ondulina in fibrocemento, le tramezzature interne sono realizzate con blocchi di tufo; utile interna è variabile e va da un minimo di 3.12 ad un massimo di 3.78.

Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna.

Nell'immobile sono presenti gli impianti elettrico, l'impianto idrico fognario e fognario, tutti del tipo sottotraccia

Le finiture sono di mediocre qualità: i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate con intonaco a calce, che risulta in più parti ammalorato; la porta di ingresso al piano è in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in ferro con avvolgibili in plastica.

Il ripostiglio al piano terrazzo allo stato è rustico in quanto mancano gli intonaci, le tinteggiature e non sono presenti gli infissi esterni. La terrazza (sul lato posteriore) non è pavimentata ed in alcune parti è lasciata con lo strato di impermeabilizzazione a vista. La

terrazza sul lato di via Fratelli Bandiera invece è pavimentata con mattonelle di graniglia di marmo e cemento.

Il cespite n°3 ha una superficie totale lorda di **mq 53,46** così desunta:

- Piano secondo: mq 53.46

Completano l'immobile un terrazzo su via F.lli Bandiera, della superficie mq 31.28, ed un terrazzo sul lato posteriore, della superficie di mq 37.44.

I prospetti esterni dell'intero fabbricato non sono intonacati con le tamponature in conci di tufo squadrati a vista. Il ballatoio su Via F.lli Bandiera è realizzato con forati non intonacati con ringhiera in ferro.

B.c Stato di possesso del bene

L'immobile del lotto n°2 non è occupato dal debitore sig.re [REDACTED] dalla sua famiglia e da [REDACTED]. Pertanto il bene è "libero al decreto di trasferimento"

B.d Esistenza formalità a carico dell'acquirente

Sui beni del lotto n°2 non sussistono formalità a carico dell'acquirente.

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

Sul bene del lotto n°2 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] gravante sull'immobile di cui al cespite 3;
- 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] gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva ed altri immobili;
- 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]

ASTE GIUDIZIARIE contro (per la quota di ½), e (per la quota di ½).

B.f Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Per l'immobile del lotto 3 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 7.

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..

Relativamente al cespite n°3, per ciò che concerne la valutazione della superficie lorda si rimanda a quanto esplicitato al punto B.b. Per quanto riguarda il cespite n°3 nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'incidenza delle terrazze nella misura del 20%.

Per cui nel dettaglio si ha:

Il cespite n°3 ha una superficie commerciale di **mq 67.20** così distinta:

- Piano secondo: mq 53.46
- Terrazzo su via F.lli Bandiera: $0.20 \times 31.28 = 6.25$ mq
- Terrazzo posteriore: $0.20 \times 37.44 = 7.49$ 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 degli immobili 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°3 $v_1 = \text{€/mq } 600,00$ (seicento/00)**

Nella determinazione del prezzo di mercato del cespite n°3 ha influito negativamente lo stato di conservazione dell'immobile e che i prospetti sono ancora da rifinire.

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

Cespite n°3 $V_1 = v_1 \times S_{\text{commerciale}} = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 67,20 = \text{€ } 40.320,00$ (quarantamilatrecentoventi/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, dello stato d'uso e manutenzione e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale, il sottoscritto stima in complessivi **€ 29.940,00** il valore del bene pignorato. Detto valore è stato così ottenuto:

Immobile	Valore di mercato	Riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (-15%)	Riduzione per stato d'uso e manutenzione (-5%)	Riduzione per regolarizzazione urbanistica (€ 300,00)	Valore si mercato ridotto
Cespite n°3	€ 40.320,00	€ 2.016,00	€ 6.048,00	€ 2.016,00	€ 300,00	€ 29.940,00

B.i Valore finale del bene

In relazione al calcolo sopra evidenziato il *valore finale del bene* è pari ad **€ 29.940,00**.

B.j Divisibilità del bene

L'immobile di cui al cespite n°3 è pignorato nella quota del 100/100. Pertanto non è necessaria la divisibilità del bene.

B.k Documentazione fotografica

Vd. Allegato n°8.

Ragusa, 19/05/2017

IL C.T.U.

(dott. ing. Mezzasalma Carmelo)

