

Dott. G. CRISTIAN ASTA

Ingegnere

Via Bengasi n.33
Cell. 328/2835455
97018
SCICLI

TRIBUNALE DI RAGUSA.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.103/2023

G.E. Dott. G.O. RAPISARDA

Relazione di consulenza tecnica di ufficio.

TRIBUNALE DI RAGUSA.

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.103/2023 Es.**

LOTTO 2.

=====

Con ordinanza del 21/06/2023, il G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. G. O. Rapisarda, dava incarico alla sottoscritta Ing. Giuseppe Cristian Asta, di redigere consulenza tecnica d'ufficio al fine di valutare le unità immobiliari oggetto di esecuzione e meglio specificate nell'atto di pignoramento.

Accettato l'incarico con l'invio telematico del giuramento di rito e dopo aver espletato l'accesso ai luoghi, unitamente al custode giudiziario Avv. Angela Allegrìa, ed aver svolto tutte le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, la sottoscritta ha provveduto alla stesura della presente relazione suddividendo i dati raccolti in capitoli per una più chiara esposizione.

1. - Identificazione dei beni pignorati e riferimenti catastali ed urbanistici.

2. - Descrizione degli immobili:

2.1 – Deposito in Vicolo Fosso n.7 di Modica.

3. – Consistenza dell'unità immobiliare.

4. - Stima degli immobili:

4.1 - Metodo del valore di mercato.

4.2 – Metodo della capitalizzazione dei redditi.

5. – Elenco formalità e vincoli.

6. – Conclusioni.

1. - Identificazione dei beni pignorati e riferimenti catastali ed urbanistici.

La proprietà immobiliare appartenente al debitore esecutato ed oggetto di pignoramento, come da relativo verbale, rep. n.1186 del 17/05/2023 trascritto il 09/06/2023

ai nn. 9387/6901, consiste in un immobile a piano terra e primo ubicato nel Vicolo Fosso n.7 di Modica.

L'immobile, ad oggi è utilizzato dall'esecutato quale deposito ed è così individuato in Catasto:

EDIFICIO UNIFAMILIARE A PIANO TERRA:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.233 p.IIIa 264 sub 1
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria A/6, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale: totale mq., totale escluse aree scoperte mq., rendita € 27,89

L'immobile confina a nord con terrapieno, a est con proprietà di terzi e a sud con Vicolo Fosso; detto immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita del xxx Rep.xxx in Notaio xxx da potere dei Sig.ri xxx e xxx, a questi pervenuto giusta Successione del xxx den. xxx e vol. xxx in ditta xxx e Giusta Successione del xxx den. xxx vol. xxx in ditta xxx.

L'immobile oggetto di stima risulta costruito antecedentemente al 1967 in quanto trattasi di un aggrottato.

2. - Descrizione degli immobili.

L'immobile di cui trattasi è costituito da un vecchio aggrottato già fabbricato rurale ed oggi utilizzabile esclusivamente come deposito; ha ingresso dal Vicolo Fosso da un cortiletto privato a cui si accede anche ad altre proprietà ed è sottostante ad altri edifici di antica costruzione di Modica.

L'immobile ha struttura portante in muratura di pietra squadrata ed in parte scavato nella roccia e coperto da dammusata che costituisce la struttura portante del soprastante immobile;

L'immobile si sviluppa su una superficie di circa mq. 45.00 composto a piano terra da un unico vano con la presenza di un forno a legna e di una cisterna per accumulo dell'acqua piovana.

3. – Consistenza dell'unità immobiliare.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici utili nette interne, l'esposizione e le condizioni di manutenzione relative ai singoli vani.

PIANO	VANO	SUP.CIE UTILE NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI MANUTENZIONE
Terra	Vano dammusato	45	SUD su vicolo fosso	Discrete

4. - Stima degli immobili.

Per la stima dei beni sopra descritti si farà ricorso al metodo del valore di mercato, operando sia la stima sintetica per confronto che quella analitica della capitalizzazione dei redditi.

Il valore di mercato, in particolare, esprime il rapporto tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato; il metodo quindi consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume si possa realizzare scambiando quel bene in una libera contrattazione.

4.1 - Metodo del valore di mercato. (Stima sintetica per confronto).

Il metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche e di cui si conosce il prezzo di compravendita.

Dopo un'accurata indagine di mercato e considerando l'immobile nel suo stato di conservazione e con riferimento anche ai dati forniti dall'osservatorio immobiliare, Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, si è giunti alla conclusione che il prezzo a mq. di superficie commerciale, applicabile al bene oggetto della presente consulenza, è di:

€ 250,00/mq

da cui: $\text{€ 250,00/mq} \times \text{mq. 45,00} = \text{€ 11.250,00}$

4.2 - Metodo della capitalizzazione dei redditi.

Questo secondo metodo consiste nel ricavare il valore dell'immobile dividendo il reddito netto, ritraibile dal bene, per il saggio di capitalizzazione che va scelto in rapporto alla destinazione d'uso dell'immobile e alle relative indicazioni del mercato.

Il procedimento di stima consiste appunto nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso sull'ipotesi dell'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Per procedere quindi alla stima occorre conoscere alcuni fattori:

1 - Il reddito ritraibile dall'immobile cioè il canone di locazione riferendoci, nel caso specifico, allo stato dell'immobile con la necessità di manutenzione, canone che, dopo opportune ricerche che hanno permesso di conoscere il canone medio richiesto per locali simili, si assume in ragione di:

1 - €50,00 mensili

e quindi un **reddito lordo annuo di: €600,00**

2 - Le spese di gestione, imputabili al proprietario e che devono essere detratte dal reddito lordo per determinare il reddito netto, sono state calcolate in ragione di:

1 - spese di manutenzione: 15%

2 - sfitti ed insolvibilità: 5%

3 - tasse: 20%

totale 40%

La detrazione che subisce il reddito lordo è quindi:

1 - €600,00 x 40% = €240,00

Da che il reddito netto, da considerare per il calcolo del valore dell'immobile, è di:

1 - €600,00 - €240,00 = €360,00

3 - Il saggio di capitalizzazione.

Per la tipologia dell'immobile in oggetto si può assumere il saggio di capitalizzazione pari al 0.25%, da cui il più probabile valore di mercato:

$$1 - V = €360,00 / 0.025 = \quad \quad \quad \mathbf{€14.400,00}$$

I valori ottenuti con questo secondo metodo risultano molto vicini a quelli ottenuti con la stima sintetica e si può, pertanto, fissare il valore dell'immobile in **€12.000,00**

Trattandosi di stima effettuata per la procedura esecutiva occorre inserire l'abbattimento forfettario del 15% del valore dell'immobile e perciò, il valore da porre a base d'asta per l'immobile in oggetto è di **€10.200,00**

5. – Spese da decurtare dal valore.

Poiché l'immobile è privo di planimetria catastale, la spesa occorrente per la redazione della Pratica Catastale DOCFA **€500,00** (ivi compresi gli oneri di legge sulle competenze professionali)

6. – Elenco formalità

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento dei beni in oggetto e che sono anche le uniche gravanti sull'immobile sono:

-Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Banca Antonveneta s.p.a. Iscrizione NN.28618/7498 del 09/12/2006.

-Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. Trascrizione NN.12994/8952 del 13/09/2017.

-Verbale di pignoramento immobili a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. Trascrizione NN.9387/6901 del 09/06/2023.

6 - Conclusioni.

Ritenendo di avere adempiuto esaurientemente all'incarico affidatomi, mentre rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si renda necessario, rassegno la presente relazione ribadendo che il valore di mercato dell'immobile, ridotto del 15%, oggetto di valutazione è:

1 – Immobile a piano terra e primo sito in Modica, Vicolo Di Giacomo n.19, in proprietà per metà in catasto al Foglio 233 particella 312 sub 1:

€ 9.700,00

Modica lì 12/02/2024

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Cristian Asta)

Si allegano:

- visure catastali ed estratto del foglio di mappa;
- atto di provenienza
- scheda sintetica.