Dott. G. CRISTIAN ASTA

Ingegnere

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

TRIBUNALE DI RAGUSA.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.214/2024

G.E. Dott. C. DI CATALDO

Relazione di consulenza tecnica di ufficio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db6111f9579df89c824bbfc4cf20f66

TRIBUNALE DI RAGUSA.

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.214/2024 ES.

Con ordinanza del 09/09/2024, il G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. C. Di Cataldo, dava incarico al sottoscritto Ing. Giuseppe Cristian Asta, di redigere consulenza tecnica d'ufficio al fine di valutare l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e meglio specificata 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 Dott.ssa Anna Maria Gregni, ed aver svolto tutte le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, il sottoscritto 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 – Appartamento in Condominio sito nel Comune di Modica.

3. – Consistenza dell'unità immobiliare.

4. - Stima dell'immobile:

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.11 del 02/08/2024 trascritto il 02/08/2024 ai nn. 13450/9889, consiste in un immobile residenziale e garage ubicato nella Via Vanella n. 179 n. 5/C in Frigintini di Modica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db6111f9579df89c824bbfc4cf20f66

L'immobile è oggi utilizzato dall'esecutato ed è così individuato in Catasto:

GARAGE A PIANO S1:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.195 p.lla 567 sub 7
Dati di classamento:
Categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq.
superficie catastale: totale mq.26, totale escluse aree scoperte mq.26, rendita €.22,57

APPARTAMENTO A PIANO SECONDO:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.195 p.lla 567 sub 22
Dati di classamento:
Categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani.
superficie catastale: totale mq.129, totale escluse aree scoperte mq.122, rendita €.265,20

L'immobile confina a est con proprietà [redacted], a ovest con vano scala condominiale, a sud con proprietà [redacted] e a Nord con Via Vanela 179; detto immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita del 03/04/2017 Rep.81033 in Notaio Evangelista Ottaviano di Modica trascritto il 04/04/2017 ai nn.5048/3521 da potere del Sig.r [redacted].

L'immobile oggetto di stima risulta costruito giusta Concessione Edilizia n. 441 del 06/12/1991 e successiva Concessione Edilizia in Variante n.253 del 03/06/2003.

La planimetria catastale attualmente depositata in catasto, non coincide con l'attuale stato dei luoghi.

2. - Descrizione degli immobili.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, facente parte di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra, ubicato in zona centrale dell'abitato di Frigintini frazione del Comune di Modica.

L'immobile, ubicato al secondo piano, si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 129 circa funzionalmente suddivisa in due camere da letto, una cameretta, un ampio soggiorno, un'ampia cucina, bagno e doppio servizio e due balconi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db6111f9579df89c824bbfc4cf20f66

L'appartamento ha accesso dalla Via Vanella 179 n. 5/C; ha finiture di medio pregio riferibili all'epoca di costruzione dell'edificio, infissi in alluminio con tapparelle, mentre l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas ma non funzionante in quanto staccato dalla rete di distribuzione del gas, sottotraccia risulta l'impianto elettrico.

Vi si accede dalla scala condominiale con accesso dalla Via Vanella 179 n. 5/C.

Il garage al piano sotto-strada di fatto una comodità per l'appartamento accessibile a mezzo della scala interna e dall'ascensore mentre dall'esterno a mezzo di una rampa su spazio condominiale.

Si rileva che la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi per lievi differenze di tramezzatura e destinazione.

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
Secondo	Ingresso Sogg.	27,85	Nord su area condominiale	Buone
	Bagno	5.30	Interno su balcone	Buone
	Cucina	15.30	Interno su balcone	Buone
	Cameretta	9.55	Interno su balcone	Buone
	Camera	13,15	Interno su balcone	Buone
	Camera	19,45	Interno su balcone	Buone
	Ripostiglio	2.75	interno	Buone
	Corridoio	6,00	interno	Buone
	TOTALE	**99,35**		
S 1	**garage**	**26**	interno	buone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db611f9579df89c824bbfc4cf20f66

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 catastale, specificando che nella sottostante stima a mq. si è considerata l'incidenza delle pertinenze esterne, applicabile al bene oggetto della presente consulenza, è di:

appartamento **€. 750,00/mq**

da cui: €. 750,00/mq x mq. 120,00 = **€. 90.000,00**

garage **€. 300,00/mq**

da cui: €. 300,00/mq x mq. 26,00 = **€. 7.800,00**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db6111f9579df89c824bbfc4cf20f66

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 similari, si assume in ragione di:

1 - €.250,00 mensili

e quindi un **reddito lordo annuo di:** **€.3.000,00**

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:	10%
2 - sfitti ed insolvibilità:	5%
3 - tasse:	20%
totale	**35%**

La detrazione che subisce il reddito lordo è quindi:

1 - €.3.000,00 x 35% = €.1.050,00

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

1 - €.3.000,00 - €.1.050,00 = €.1.950,00

3 - Il saggio di capitalizzazione.

Per la tipologia dell'immobile in oggetto si può assume il saggio di capitalizzazione pari al 0.20%, da cui il più probabile valore di mercato:

1 - V = €.1.950,00 / 0.020 = **€.97.500,00**

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

€.95.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db6111f9579df89c824bbfc4cf20f66

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 **€.80.750,00**

5. – Spese da decurtare dal valore.

L'immobile risulta privo di SCA;

Si rileva, inoltre, una difformità delle tramezzature interne per cui dovrà essere attivata una CILA in sanatoria con pagamento della penale e un atto di aggiornamento catastale con una spesa complessiva di €.3.500,00

Le spese per la redazione dell'APE si possono quantificare in complessivi **€.250,00** (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 Atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa. Iscrizione NN.5049/811 del 04/04/2017.

-Ipoteca giudiziale in forza di atto di iscrizione all'Agenzia del territorio di Ragusa in favore di ERREGI S.R.L. Iscrizione NN.6466/525 del 15/04/2024.

- Verbale di pignoramento immobili all'Agenzia del territorio di Ragusa in favore di ERREGI S.R.L Trascrizione NN.13450/98891056 del 02/08/2024.

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 – Appartamento e garage sito in Via Vanella 179 n.5/C di Modica, in proprietà per metà in catasto al Foglio 195 particella 567 sub 22 e sub 7:

€.80.750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db611f9579df89c824bfc4cf20f66

Scicli lì 07/05/2025

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

Si allegano:

- visure catastali ed estratto del foglio di mappa;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza
- Concessione Edilizia
- scheda sintetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ASTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342db611f9579df89c824bfc4cf20f66