

**TRIBUNALE DI RAGUSA****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione della Sez. Civile del Tribunale di Ragusa.

**✓ Premessa**

Con provvedimento del 29/11/2024, il Dott. xxxx xxxxxx ha nominato il sottoscritto Ing. Simone Benedetto, con recapito in xxxxx in Viale xxxxxx n. xx, consulente tecnico d'ufficio nella procedura n.257/2024 R.G.E., promossa da xxxxxx. contro xxxxxx.

**✓ Svolgimento operazioni di consulenza**

Visionato il fascicolo telematico, ho verificato la documentazione in atti.

In data 15.01.2025 ho acquisito dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa visura, mappa e la planimetria catastale del bene sottoposto a pignoramento (All. 1).

In accordo con il custode giudiziario, in data 16 gennaio 2025 alla presenza dello stesso ho effettuato l'accesso nel quale era presente sui luoghi il sig. xxxxx xxxxxx, legale rappresentante della società debitrice esecutata che ha permesso di effettuare i rilievi nei locali ubicati in via dei Lillà n. 46.

In occasione dell'accesso ho eseguito il rilievo metrico dell'immobile oggetto di pignoramento e predisposto la documentazione fotografica (All. 2).

Grazie alla disponibilità del rappresentante della società xxxxxx è stato acquisito il certificato di agibilità dell'immobile (All. 3).

Ho verificato che i documenti in atti risultano completi e idonei per l'espletamento dell'incarico.

Ho verificata l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ragusa trascritto in data 25 ottobre 2024 ai nn. 17342/12989, a favore della xxxxxxx con sede in Conegliano contro xxxxxxx con sede in Scicli si procedeva al pignoramento del seguente bene immobile di proprietà esclusiva dello stesso debitore:

- Fabbricato sito in Scicli (RG), Via dei Lillà n. 46 P.T., censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 5, p.lla 294, sub 29, cat. C/3, cl. 3, mq 160, R.C. € 570,17.

I riferimenti catastali corrispondono con quelli riportati negli atti.

Esso appartiene per l'intero della proprietà alla società debitrice esecutata.

L'immobile è pervenuto all'esecutato, per acquisto con atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxx di Scicli in data 8/11/1995, rep. N. 8716, trascritto a Ragusa il 30/11/1995 ai nn. 13971/11210, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx, immobile originariamente riportato in catasto al foglio 56 particella 1122 sub 15.

Non vi sono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla Relazione Notarile in atti si ricava che sul predetto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale di € 55.000,00 iscritta a Ragusa in data 22.07.2015 ai nn. 9888/1412 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 16.06.2015 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro la xxxxxxxxx;
- ipoteca legale di € 328.275,42 iscritta a Ragusa in data 19.10.2015 ai nn. 13832/2019 in virtù di atto pubblico amministrativo del 14.10.2015 a favore della Riscossione Sicilia SPA e contro la xxxxxxxxxxxxxxxx;
- ipoteca giudiziale di € 15.221,11 iscritta a Ragusa in data 10.03.2016 ai nn. 2975/568 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Ragusa il 05.01.2016 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro xxxxxxxxxxxxxx;

- ipoteca legale di € 503.414,20 iscritta a Ragusa in data 08.09.2016 ai nn. 12484/2243 in virtù di atto pubblico amministrativo del 06.09.2016 a favore della Riscossione Sicilia SPA e contro la xxxxxxxxxxxxxx;

- ipoteca legale di € 207.521,60 iscritta a Ragusa in data 17.07.2017 ai nn. 10524/1743 in virtù di atto pubblico amministrativo del 11.07.2017 a favore della Riscossione Sicilia SPA e contro la xxxxxxxxxxxxxx;

- ipoteca legale di € 66.769,84 iscritta a Ragusa in data 24.05.2018 ai nn. 7717/1117 in virtù di atto pubblico amministrativo del 22.05.2018 a favore della Riscossione Sicilia SPA e contro la xxxxxxxxxxxxxx;

- pignoramento esattoriale eseguito in virtù di atto amministrativo trascritto a Ragusa in data 30.01.2019 ai nn. 1389/953 a favore della Riscossione Sicilia SPA e contro la xxxxxxxxxxxxxx;

- ipoteca legale di € 316.421,12 iscritta a Ragusa in data 02.03.2022 ai nn. 3483/301 in virtù di atto amministrativo del 23.02.2022 a favore dell' Agenzia delle Entrate Riscossione e contro la xxxxxxxxxx;

- pignoramento immobiliare eseguito dall' U.N.E.P. c/o il Tribunale di Ragusa, trascritto in data 25.10.2024 al n. 12989 a favore della xxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di uno stabile plurifamiliare di sei elevazioni fuori terra, ubicato a Scicli in Via dei Lillà n. 46, confinante a nord con linea ferroviaria, a sud con la via dei Lillà, ad ovest con immobile altra proprietà facente parte dello stesso stabile e ad est con area esterna di pertinenza dello stabile.

Essa è costituita da un locale posto al piano terra, adibito a studio di consulenza

fiscale e del lavoro, il quale occupa circa la metà della superficie dello stabile ed ha ingresso indipendente rispetto alle unità dell'edificio plurifamiliare poste ai piani sopraelevati destinate ad abitazione.

L'unità fa parte di un condominio costituito, denominato "Condominio Cannella", realizzato giusta Concessione Edilizia N. 97 del 07.05.1988 e successiva Concessione Edilizia in Variante N. 54/90. Lo stabile è stato dichiarato agibile con certificato n. 13/90.

Con Autorizzazione sindacale rilasciata in data 05/02/1995 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso per l'unità in questione da locale commerciale a locale artigianale; con Autorizzazione Edilizia N. 186/96 sono stati eseguiti lavori per le tramezzature interne, in data 14/12/1996 è avvenuto l'accatastamento con il deposito della planimetria catastale corrispondente alla stato attuale, in data 11 aprile 1997 è stata rilasciata la Dichiarazione di agibilità n. 2/97.

Considerata la consistenza del bene oggetto di pignoramento, nonché la sua distribuzione è opportuno la formazione di un unico lotto.

#### **Relazione di stima Lotto unico**

a) Il bene immobile formante il lotto unico, è costituito dal locale artigianale posto al piano terra dell'edificio plurifamiliare sito in via dei Lillà n. 46.

Detto immobile appartiene per intero al debitore esecutato.

Catastalmente è costituito dall'unità riportata al Foglio 56 del Comune di Scicli, particella 294, sub 29, cat. C/3, classe 3, consistenza 160 mq, rendita €

570,17;

b) Come già riportato il locale pignorato è destinato ad attività di consulenza fiscale e del lavoro e presenta una distribuzione interna corrispondente a quanto riportato nell'allegata planimetria catastale (All.1-Planimetria catastale).

Esso si trova in buono stato di manutenzione, con pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, pareti intonacate con finitura liscia e perfettamente tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e vetro, impianti tecnologici sottotraccia e con diversi climatizzatori a parete posizionati nelle varie stanze in cui è distribuita l'unità immobiliare.

c) Il bene, al momento dell'accesso risultava utilizzato dalla società debitrice per l'attività di consulenza.

d) Non vi sono vincoli gravanti sul bene.

e) L'immobile fa parte di un edificio condominiale costituito denominato "Condominio Cannella"; dalle informazioni ricevute dall'amministratore, in allegato la certificazione ricevuta (All. 4), si rileva che l'importo della quota condominiale annuale è di € 576,00; alla data del 28/01/2025 vi è un importo residuo da versare di € 1.203,84 (per gli anni 2023 e 2024) salvo conguagli.

Si fa presente che nel 2024 lo stabile in cui si trova l'unità pignorata è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, ma non risultano debiti in capo alla società esecutata nei confronti del Condominio; inoltre non vi sono altre spese straordinarie deliberate.

f) Il bene, risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed è provvisto del certificato di agibilità.

g) Per la redazione dell'Ape si stima un costo di € 300,00.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Prima di procedere alla stima, di seguito calcolo la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, parametro di riferimento per la successiva valutazione.

Nella tabella seguente si riporta la consistenza del locale ed il calcolo della super-

ficie lorda commerciale:

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficienti	Sup. commerciale	H	Piano
Locale artigiana- nale P. terra	160.00 mq	175.00 mq	1.00	175.00 mq	3.00	terra
<b>Totale</b>				<b>175.00 mq</b>		

L'immobile, come anticipato, si presenta nell'insieme in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture interne di discreta qualità; esso è provvisto di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognario), tutti con distribuzione sottotraccia.

Per la valutazione dell'immobile pignorato faccio riferimento ad un criterio di stima di tipo sintetico ed uno analitico.

La stima sintetica adottata, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso simili sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La stima analitica viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

*Stima sintetica*

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

Tali valori sono compatibili con quelli presenti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2024 per la zona di interesse che, per immobili del tipo quello in questione, sono variabili tra 610,00 e 930,00 €/mq per la compravendita e tra 3,00 e 4,60 €/mq per la locazione.

Per la stima ho considerato un valore per metro quadrato di 850,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda, calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica del bene:

$$175,00 \text{ €/mq} \times 850,00 \text{ mq} = \text{€ } 148.750,00.$$

A questo valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario, nella misura del 15 %, dovuto all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, per cui si ottiene la Valutazione sintetica complessiva del bene:

$$\text{€ } 148.750,00 \times 85 \% = \text{€ } 126.437,50$$

*Stima analitica*

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia come quello in esame, varia da 3,00 €/mq a 5,00 €/mq. Partendo dal presupposto che l'immobile, nelle condizioni in cui si trova, sarebbe capace di esprimere un canone di 3,70 €/mq, si può ricavare il reddito medio mensile:

$$3,70 \text{ €/mq} \times 175,00 \text{ mq} = 647,50 \text{ €/mese}$$

Considerando un valore arrotondato di 650,00 €/mese, si ha che il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$650,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.800,00 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$\text{€ } 7.800,00 \times 0,80 = \text{€ } 6.240,00$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3%, si ottiene la

Valutazione analitica complessiva del bene:

$$\text{€ } 6.240,00 \times 100 \div 3 = \text{€ } 208.000,00$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(\text{€ } 126.437,50 + \text{€ } 208.000,00) \div 2 = \text{€ } 167.218,75$$

Valore finale del bene

Come già anticipato in precedenza, in occasione degli accessi e dei rilievi ho riscontrato che vi è una spesa residua condominiale pari ad € 1.203,84, mentre il costo di redazione APE ed eventuali allegati è pari ad € 300,00 e le predette spese, devono essere detratte dal valore finale della stima, pertanto il **valore finale di stima del bene immobile** risulta pari a:

$$\text{€ } 167.218,75 - \text{€ } 1.203,84 - 300,00 = \text{€ } 165.714,91$$

che in cifra tonda diventa:

**Valore finale: € 166.000,00** (euro centosessantaseimila/00)

i) Documentazione fotografica

La documentazione fotografica, relativa all'immobile di cui al lotto unico, co-

stituita da n. 6 fotografie, è riportata in allegato (All. 2).

### **Conclusioni**

Con la presente relazione, ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato il bene pignorato. Nel corso dei sopralluoghi effettuati, ho eseguito rilievi metrici e fotografici del suddetto immobile. Attraverso le ricerche svolte presso gli uffici competenti ho verificato la regolarità catastale ed urbanistica del bene pignorato. Con riferimento alla stima, ho utilizzato un criterio di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

Allego alla presente relazione:

All. 1 – Visura, mappa e planimetria catastale aggiornata;

All. 2 – Documentazione fotografica;

All. 3 – Certificato di agibilità;

All. 4 – Certificazione condominio.

Scicli, 07.05.2025

Il C.T.U.

Ing. Simone Benedetto