

Dott. G. CRISTIAN ASTA

Ingegnere

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

TRIBUNALE DI RAGUSA.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.31/2024

G.E. Dott. A. PIANOFORTE

Relazione di consulenza tecnica di ufficio.



TRIBUNALE DI RAGUSA.

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.31/2024 ES.**

Con ordinanza del 21/05/2024, il G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. G. O. Rapisarda, 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 Avv. Francesco Biazzo, 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 Monterosso Almo.
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.89 del 17/01/2024 trascritto il 02/02/2024 ai nn. 2064/1357, consiste in un immobile residenziale ubicato nella Via Ameglio n. 64 in Monterosso Almo.

L'immobile è oggi in affitto con regolare contratto ed è così individuato in Catasto:

EDIFICIO UNIFAMILIARE A PIANO SECONDO:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.15 p.la 1814 sub 11
Dati di classamento:
Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani,
superficie catastale: totale mq.99, totale escluse aree scoperte mq.91, rendita €.218,46

L'immobile confina a est con proprietà [REDACTED], a ovest con vano scala condominiale, a sud con proprietà [REDACTED] e a Nord con Via Ameglio; detto immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita del 04/02/1997 Rep.8619 in Notaio Giovanna Falco di Ragusa trascritto il 05/02/1997 ai nn.1730/1500 da potere del Sig.r [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima risulta costruito giusta Concessione Edilizia n. 64 del 12/09/1990 e successiva Concessione Edilizia n.18 del 15/03/1994.

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 del Comune di Ragusa, in zona "B" del vigente Piano Regolatore Generale.

L'immobile, ubicato al secondo piano, si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 91 circa funzionalmente suddivisa in tre camere da letto, un ampio soggiorno, un'ampia cucina, bagno e doppio servizio e due balconi.

L'appartamento ha accesso dalla Via Ameglio n. 64; ha finiture di medio pregio riferibili all'epoca di costruzione dell'edificio, infissi in alluminio con persiane, 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 Ameglio.

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.	35,20	Nord su area condominiale	Buone
	Pranzo Cucina			
	Bagno	4,05	Interno su balcone	Buone
	Cameretta	6,80	Interno su balcone	Buone
	Cameretta	6,80	Interno su balcone	Buone
	Camera	15,70	Interno su balcone	Buone
	Corridoio	8,00	interno	Buone
	TOTALE	76,55		

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:

€ . 750,00/mq

da cui: € . 750,00/mq x mq. 99,00 = € . 74.250,00

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 - € . 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 insolvenza:	5%
3 - tasse:	<u>20%</u>

totale 35%

La detrazione che subisce il reddito lordo è quindi:

$$1 - € 3.000,00 \times 35\% = € 1.050,00$$

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 assumere il saggio di capitalizzazione pari al 0.20%, da cui il più probabile valore di mercato:

$$1 - V = € 1.950,00 / 0.020 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 97.500,00}$$

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

$$\mathbf{€ 75.000,00}$$

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

$$\mathbf{€ 63.750,00}$$

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:

-Verbale di pignoramento immobili a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. Trascrizione NN.2064/1357 del 02/02/2024.

-Ipoteca Volontaria derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa. Iscrizione NN.7241/715 del 12/05/2021 in rinnovo di iscrizione n. 823 del 23/5/2001.

- Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Trascrizione NN.1413/1056 del 03/02/2014.

-Ipoteca legale a favore di Serit Sicilia Spa sede Ragusa. Iscrizione NN.21239/5252 del 28/10/2009.

-Ipoteca giudiziale in forza di atto giudiziario del 04/07/2008 Tribunale di Siracusa a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni. Iscrizione NN.14678/3380 del 15/07/2008.

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 a piano secondo sito in Via Ameglio n. 64 di Monterosso Almo, in proprietà per metà in catasto al Foglio 15 particella 1814 sub 11:

€.63.750,00

Scicli li 09/11/2024

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.