

Dott. G. CRISTIAN ASTA

Ingegnere

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

TRIBUNALE DI RAGUSA.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.41/2025

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.41/2025 Es.**

=====

Con ordinanza del 10/04/2025, il G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. G. Antonio Pianoforte, 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. Omar Bartolomeo Falla, 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 – Abitazione in villino sita in C.da Gisirella 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, trascritto rep. n.3464 del 25/03/2025, consiste in un villino residenziale su due livelli ubicato nella C.da Gisirella nel Comune di Modica.

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



EDIFICIO UNIFAMILIARE A PIANO TERRA E PRIMO:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.95 p.IIa 415 sub 2
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale mq.90, totale escluse aree scoperte mq.78, rendita €.271,14

L'immobile confina a est con la particella 339 di proprietà di terzi, a ovest con la particella 332 di proprietà di terzi e con la stradella di accesso, a sud con la particella 338 proprietà di terzi e a Nord con la stradella di accesso; detto immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Donazione del 05/07/2000 Rep.40173 in Notaio Evangelista Ottaviano di Modica trascritto il 15/07/2000 al n.8440 da potere della Sig.ra .

L'immobile oggetto di stima risulta costruito giusta Concessione Edilizia n. 361 del 03/12/2008 rilasciata dal Comune di Modica anche se le dimensioni in pianta dell'immobile risultano differenti.

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

2. - Descrizione degli immobili.

L'immobile di cui trattasi è costituito da un edificio per civile abitazione a due livelli fuori terra con una piccola area di pertinenza sito nella C.da Gisirella nel Comune di Modica, si tratta di un'abitazione in villino in campagna.

L'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato e muratura portante e copertura con tetto a falde; ha superficie di circa mq.60,00 distribuita su due livelli con zona giorno a piano terra e zona notte a primo piano; ha accesso diretto dal giardino sulla ridotta area di pertinenza che si diparte dalla stradella di accesso e si presenta in buono stato di manutenzione; ha rifiniture di buona qualità, consone alla struttura in villino, è dotata di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento, ed ha infissi in alluminio con persiana.



All'esterno risulta circondata da zone pavimentate e a verde, lungo la parete della cucina è presente una tettoia di circa mq.10,00 con struttura in calcestruzzo armato e copertura a falda in legno non rappresentata nella planimetria.

Dell'immobile fa parte il piccolo giardino di pertinenza, non recintato e materializzato con dei picchetti e della bandella bianco-rossa, di circa mq. 320 che si presenta ben curato e su cui è stato realizzato un pergolato, non riscontrabile nel progetto della Concessione e priva di ogni altro titolo abilitativo.

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	Ingresso Soggiorno	29,00	EST su giardino di pertinenza e veranda coperta	Buone
	Pranzo			
	Cucina	10,90	Est su giardino	
	Bagno	4.75	SUD	Buone
	Ripostiglio	3.15	Cieco interno	Buone
Primo	Sgombero-Camera	15,00	Est	Buone
	Sgombero-Camera	8,50	Est	Buone
	Disimpegno	2,50	Cieco interno	Buone
	Rip-Bagno	2.40	Sud	Buone
	TOTALE	76,20		

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:

€. 1.150,00/mq

da cui: $\text{€. 1.150,00/mq} \times \text{mq. 76,20} = \text{€. 87.650,00}$

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 - €.300,00 mensili

e quindi un **reddito lordo annuo di: €.3.600,00**

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: 10%

2 - sfitti ed insolvibilità: 5%

3 - tasse: 20%

totale 35%

La detrazione che subisce il reddito lordo è quindi:

1 - €.3.600,00 x 35% = €.1.260,00

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

1 - €.3.600,00 - €.1.260,00 = €.2.340,00

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 - $V = €.2.340,00 / 0.020 = €.117.000,00$

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

€.87.000,00

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

€.73.950,00

5. – Spese da decurtare dal valore.

L'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia ma con delle difformità.

- Difformità al prospetto Nord-Ovest con chiusura delle finestre del piano terra e primo;
- Difformità al prospetto Sud-Est con allargamento della porta finestra al piano terra;
- Difformità alle tramezzature interne al piano terra e primo;
- Il pergolato è stato trasformato in tettoia;

Per ottenere la regolarizzazione della stessa occorre, pertanto, la documentazione necessaria, da redigere da parte di un professionista abilitato, consistente in:

- Nulla Osta Soprintendenza;
- Scia in Sanatoria;
- autorizzazione allo scarico dei reflui;
- CIS al Genio Civile;
- Aggiornamento catastale;
- SCA;

per un totale quantificabile in **€4.000,00** compresi oneri di legge.

Le spese per la recinzione del lotto, per la realizzazione della nuova fossa imhoff, per l'adeguamento degli impianti tecnologici in quanto ricadono nelle particelle confinanti di altra ditta con una spesa complessiva di **€5.000,00**.

Le spese per la redazione dell'APE si possono quantificare in complessivi **€350,00** (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 a favore di Banco di Sicilia Spa Iscrizione N.2464 del 22/05/2008.
- Costituzione di fondo patrimoniale n. 4739 del 03/05/2011 a favore di _____ per ½ di piena proprietà trascritta a Ragusa ai num.25573/4899 del 29/04/2011 Notaio Marota.
- Domanda Giudiziale Trascritta il 25/05/2016 al n. 1060.

-Verbale di pignoramento immobili a favore di PRISMA SPV SRL Trascrizione N.3464 del 25/03/20252.

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 C.da Gisirella di Modica, in proprietà per metà in catasto al Foglio 95 particella 415 sub 2:

Scicli li 11/09/2025

€.64.600,00

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

Si allegano:

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