



Dott. G. CRISTIAN ASTA

Ingegnere

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



TRIBUNALE DI RAGUSA.



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.5/2024



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.5/2024 ES.**

=====

Con ordinanza del 12/03/2024, 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. Salvatrice Diaria, 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 nella frazione di Punta Braccetto di Santa Croce Camerina.

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.3485 del 22/01/2024 trascritto il 07/02/2024

ai nn. 2392/1518, consiste in un immobile residenziale su due livelli abitativi ubicato nella Via dell'Anatra nella frazione balneare di Punta Braccetto di Santa Croce Camerina.

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.20 p.IIIa 783 sub 1
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale: totale mq.189, totale escluse aree scoperte mq.172, rendita €.661,06

LASTRICO SOLARE:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.20 p.IIIa 783 sub 2
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria F/5

L'immobile confina a est con Via dell'Anatra, a ovest con proprietà , a sud con proprietà e a Nord con proprietà ; detto immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita del 16/03/1992 Rep.80038 in Notaio Giovanni Demostene di Comiso trascritto il 17/03/1992 ai nn.4471/3651 da potere dei Sig.ri .

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in assenza di Concessione Edilizia ed è stato, in parte, regolarizzato con richiesta in Sanatoria del 30/09/1986 in corso di rilascio.

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 terreno di pertinenza sito nella Via dell'Anatra nella frazione balneare di Punta Braccetto di Santa Croce Camerina, si tratta di un'abitazione in villino a poca distanza dal mare.

L'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato e muratura portante e copertura in parte a terrazza accessibile e in parte con tetto a falde; ha superficie di circa mq.189,00 distribuita su due livelli con zona giorno a piano terra e zona notte a primo piano; ha accesso dal diretto dal giardino su Via dell'Anatra e si presenta in buono stato di manutenzione; ha rifiniture di buona qualità, consone alla struttura in villino, risulta priva di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento, ed ha infissi in alluminio con persiana e grata di protezione.

All'esterno risulta circondata da ampie zone pavimentate e lungo la parete della cucina è presente una tettoia di circa mq.18,00 con struttura in calcestruzzo armato.

Dell'immobile fa parte il giardino di pertinenza che si presenta ben curato e su cui sono state realizzati un vano deposito e una tettoia con struttura in legno, adibita a cucina rustica, entrambe non riscontrabili nel progetto di sanatoria e prive 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	42,00	EST su giardino di pertinenza	Buone
	Pranzo	16,00	OVEST su veranda coperta	Buone
	Cucina	13,00	OVEST su veranda coperta	Buone
	Bagno	4.75	SUD	Buone
	Ripostiglio	2.00	Cieco interno	Buone
Primo	Camera	18,20	OVEST su terrazzo	Buone
	Camera	17,75	OVEST	Buone
	Disimpegno		EST su terrazzo	Buone

	Bagno	6.25	OVEST	Buone
	TOTALE	119,95		

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 terrazze e delle pertinenze esterne, applicabile al bene oggetto della presente consulenza, è di:

€. 1.300,00/mq

da cui: $\text{€. 1.300,00/mq} \times \text{mq. 189,00} = \text{€. 245.700,00}$

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 - €.500,00 mensili

e quindi un **reddito lordo annuo di: €.6.000,00**

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 - €.6.000,00 x 35% = €.2.100,00

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

1 - €.6.000,00 - €.2.100,00 = €.3.900,00

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 - $V = €.3.900,00 / 0.020 = €.195.000,00$

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

€.220.000,00

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 **€.187.000,00**

5. – Spese da decurtare dal valore.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ed è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria con pagamento degli oneri ma senza avere mai ritirato il titolo edilizio.

Per ottenere la Concessione edilizia occorre, pertanto, la documentazione necessaria, da redigere da parte di un professionista abilitato, consistente in:

- nulla osta Soprintendenza;
- certificato di idoneità statica;
- parere igienico sanitario;
- autorizzazione allo scarico dei reflui;
- SCA;

per un totale quantificabile in €.8.000,00 compresi oneri di legge.

Inoltre il residuo degli oneri concessori e di segreteria quantificabili in €.800,00 circa.

Restano non inseriti nella sanatoria, e perciò abusivi, il vano deposito e la tettoia adibita a cucina rustica che insistono sulla pertinenza esterna.

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 €.3.000,00

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 Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Monte dei Paschi di Siena Leasing E Factoring. Iscrizione NN.15368/1362 del 16/09/2021.
- Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. Trascrizione NN.2392/1518 del 07/02/2024.

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 – Immobile a piano terra e primo sito in Punta Bracceto di Santa Croce Camerina, Via dell'anatra, in proprietà per metà in catasto al Foglio 20 particella 783 sub 1 e sub 2:

€.187.000,00

Scicli li 11/09/2024

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

Si allegano:

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

