

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL NUMERO 155/2022 R. G. ES.

G. E.: Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

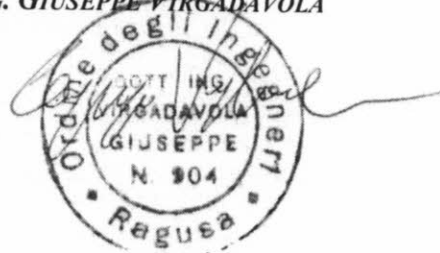
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RAGUSA Lì 19/05/2023

IL C.T.U.

DOTT. ING. GIUSEPPE VIRGADAVOLA



SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
2	SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI.....	3
3	SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI	5
4	CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE.....	8
5	DIFFORMITÀ RILEVATE	8
6	QUANTIFICAZIONE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE	10
7	CRITERI DI VALUTAZIONE	10
8	DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI.....	11
9	FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA.....	14
10	CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE	14
11	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	19
12	CONCLUSIONI.....	28

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Allegato I: Verbali di sopralluogo
- ✓ Allegato II: Documentazione catastale
- ✓ Allegato III: Titolo di proprietà e contratto d'affitto
- ✓ Allegato IV: Ispezione ipotecaria
- ✓ Allegato V: Stralcio P.R.G. del sito
- ✓ Allegato VI: Rilievo stato dei luoghi degli immobili
- ✓ Allegato VII: APE immobile
- ✓ Allegato VIII: Specifica per la liquidazione delle competenze

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL NUMERO 155/2022 R. G. ES.

G. E.: Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

1 PREMESSA

Con provvedimento del 10/10/2022, il G.E. del Tribunale di Ragusa, Dott. Rapisarda Gilberto Orazio, nominava C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, il sottoscritto Ing. Giuseppe Virgadavola, il quale ha accettato l'incarico conferitogli ed ha prestato il giuramento di rito.

Conseguentemente, in adempimento di tale incarico di stima, avendo espletato tutti i rilievi e gli accertamenti necessari,

ESPONE**2 SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI**

In data **10/11/2022**, alle ore 09:30 circa, il sottoscritto C.T.U., a seguito di avviso pervenutogli da parte dell'avv. Gabriella Iacono, nominata custode giudiziario con provvedimento del G.E., ha effettuato il primo accesso sui luoghi, cosicché si è recato in Vittoria, nella Via Cavour al n.366, presso il compendio immobiliare pignorato, così come risulta dal verbale di sopralluogo allegato agli atti della relazione del custode immobiliare.

In seguito è stato effettuato un ulteriore accesso in data **22 febbraio 2023**, a seguito di comunicazione inviata a mezzo Pec (in data 16/03/2023) dall' Avv. Gabriella Iacono, custode giudiziario dell'immobile pignorato, sollecitata da una segnalazione della società Dima s.r.l., che detiene in locazione l'immobile su cui pende la procedura esecutiva, nella quale si lamentavano infiltrazioni di acqua che, per come riferito, provenivano dal piano sovrastante.

Sono stati eseguiti dal sottoscritto i rilievi necessari per verificare la causa/le cause di tali infiltrazioni lamentate dal locatario e di conseguenza il sottoscritto ha fatto richiesta al custode immobiliare, a seguito di comunicazione inviata a mezzo Pec (in data 25/03/2023), per effettuare un sopralluogo al piano soprastante l'immobile pignorato, stante la necessità di verificare le cause delle lamentate infiltrazioni.

Ciò posto, in data 14 Aprile 2023, è stata effettuato l'accesso al piano superiore dell'immobile pignorato, di proprietà della ditta [REDACTED] e [REDACTED], con la presenza del legale, [REDACTED].

Dai rilievi effettuati l'immobile risulta non abitato da parecchio tempo. È stato ispezionato il cortile interno dall'affaccio del primo piano ed in particolare le griglie, pozzi di luce per le finestre lato interno piano interrato dell'immobile esecutato (*Foto 16-17*) ed il ballatoio sovrastante la vetrina del negozio (sala 2) ove si manifestano periodicamente in prossimità del controsoffitto infiltrazioni di acqua.

Da quanto è stato possibile appurare le infiltrazioni presenti al piano interrato dell'immobile in prossimità dei pozzi luce che danno sui cortili interni sono da ricondurre alle piogge abbondanti di carattere torrenziale del mese di febbraio 2023 (evento del tutto eccezionale segnalato anche da Protezione Civile Regionale). In tale occasione è stato inevitabile che una porzione d'acqua non sia stata smaltita in modo idoneo e si sia infiltrata nei locali sottostanti.

Altre infiltrazioni sempre al piano interrato sono localizzate sul lato via Cavour, in corrispondenza delle finestrelle, che si collegano alle vecchie caditorie con griglia su via

Cavour, le quali sono state sigillate dopo i lavori di restyling e ripavimentazione della via Cavour.

Nello specifico si ribadisce che, in seguito a copiose piogge di carattere torrentizio del febbraio 2023, il sistema di smaltimento delle acque piovane - poi convogliate nella rete fognaria principale - non regge al sovraccarico ed una porzione d'acqua si infiltra, comunque, al piano interrato dell'immobile dell'esecutato.

Infine, le infiltrazioni nel controsoffitto in corrispondenza della vetrina del negozio (sala 2) possono essere dovute ad accumuli di acqua in corrispondenza dell'intercapedine del ballatoio al piano primo che non riesce correttamente a defluire in caso di piogge torrenziali.

In sede di sopralluoghi sono state effettuate misurazioni e rilievi fotografici, sia all'interno, che all'esterno dell'immobile pignorato, così da raffrontare la reale consistenza del bene con ciò che risulta sia dalla documentazione catastale, sia dalla documentazione urbanistica, sia dalla documentazione allegata agli atti della procedura esecutiva.

3 SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI

Dalle operazioni peritali, nonché dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Territorio e l'Ufficio Tecnico comunale, il C.T.U. ha rilevato che l'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in un'unità immobiliare allocata al piano terra ed al piano interrato di un edificio a due elevazioni fuori terra, ubicato a Vittoria, in via Cavour al n°366-368, ricadente nella zona territoriale omogenea "A" - parti del territorio di particolare interesse storico, architettonico e ambientale del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria.

Nel dettaglio sono oggetto dell'esecuzione (*Allegato II*):

- immobile sito al piano terra di fabbricato a due elevazioni ubicato a Vittoria, in via Cavour al n°366-368, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 208- Part. 4325- sub. 2 - Cat. C/1, classe 6 (classificato come Negozio).

- immobile sito al piano terra di fabbricato a due elevazioni ubicato a Vittoria, in via Cavour al n°366-368, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 208- Part. 4325- sub. 5 - Cat. C/2, classe 3 (classificato come magazzino-deposito).
- immobile sito al piano interrato S 1 di fabbricato a due elevazioni ubicato a Vittoria, in via Cavour al n°366, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 208- Part. 4325- sub. 4 - Cat. C/2, classe 2 (classificato come magazzino-deposito).

I cespiti sopra elencati risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED]; c.f.: [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED], così come si evince dagli accertamenti catastali eseguiti, nonché dall'atto di acquisto, n° rep. [REDACTED], rogato dal Dott.ssa Maria Scifo, Notaio in Vittoria il [REDACTED] (*Allegato III*).

L'immobile in oggetto è adibito all'attività di commercio di rivendita di gioielli, articoli da regalo ed oggettistica per la casa, svolta dalla ditta locataria dell'immobile "[REDACTED]", con sede legale in Vittoria (RG), in via Cavour, 366, giusto contratto d'affitto stipulato il 05/07/2018 (*allegato III*).

Come si evince dalla documentazione catastale in allegato la particella 4325, sub. 2, originariamente era censita come particella 1145 sub2, ma nel 2007 ha subito una modifica dell'identificativo. Per detto immobile si fa riferimento ad una planimetria catastale depositata in data 30 Gennaio 1940 e dalle indagini effettuate non risultano planimetrie catastali più aggiornate.

L'immobile censito come particella 4325, sub 5, ha subito una modifica dell'identificativo nel 2007, infatti, originariamente aveva altri identificati catastali (*allegato II*). Per detto immobile si fa riferimento ad una planimetria catastale depositata il 29 Gennaio 2002 e dalle indagini effettuate non risultano planimetrie catastali più aggiornate di recente.

Infine, l'immobile censito come particella 4325, sub 4, ha subito anch'esso una modifica dell'identificativo nel 2007, infatti originariamente aveva altri identificati catastali (*allegato*

II). Per detto immobile si fa riferimento ad una planimetria catastale depositata il 22 Aprile 2002 e dalle indagini effettuate non risultano planimetrie catastali più aggiornate di recente.

Tali immobili su indicati sono ascrivibili ad un unico cespite in quanto la particella 4325, sub. 2 costituisce il negozio, la particella 4325 sub 5 è il deposito sul retro del negozio, accessibile solo dal negozio stesso e la particella 4325 sub 4 costituisce il piano interrato adibito nei fatti a magazzino-esposizione di merce, accessibile esclusivamente dal negozio tramite una scala interna.

I beni oggetto di pignoramento risultano gravati da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario come di seguito riportato, invero, dall'ispezione ipotecaria effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate il 05/04/2023 si elencano, di seguito, le formalità rilevate per gli immobili oggetto di pignoramento con le specifiche delle trascrizioni nell'ultimo ventennio (*Allegato IV*).

Elenco sintetico delle formalità per immobili:

- Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati
 - Sezione urbana - Foglio 0208 Particella 04325 Subalterno 0002
Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati
 - Sezione urbana - Foglio 0208 Particella 04325 Subalterno 0004
Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati
 - Sezione urbana - Foglio 0208 Particella 04325 Subalterno 0005
1. TRASCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 2663 Registro Generale 4113
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 19934/7668 del 27/03/2015
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 2. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 580 Registro Generale 4114
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 19935/7669 del 27/03/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 3. TRASCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 9719 Registro Generale 13039
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1764/2022 del 27/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13039

Registro particolare n. 9719 Presentazione n. 11 del 09/08/2022

Nota di iscrizione UTC: 2015-03-31T12:27:34.534188+02:00

Registro generale n. 4114

Registro particolare n. 580 Presentazione n. 55 del 01/04/2015

4 CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio a due elevazioni fuori terra realizzato nella prima metà del secolo scorso, prima del 1942, prima della Legge Quadro urbanistica n. 1150/1942, entrata in vigore il 31 ottobre 1942, in seguito alla quale i Comuni italiani si dotavano di strumenti e regolamenti edilizi.

L'immobile pignorato nello specifico è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge Quadro senza alcun titolo autorizzativo ed è da considerarsi legittimo.

Inoltre dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, per l'immobile in oggetto, è stata presentata una richiesta di Autorizzazione edilizia n° 73 2004 ed una CILA prot. 32393 del 10/08/2018, (quest'ultima archiviata per lavori non eseguiti), che riguardano interventi edilizi che non hanno comportato modifiche planimetriche e volumetriche dell'immobile, per cui l'unico riferimento planimetrico è quello catastale.

Per quanto riguarda il Foglio 208- Part. 4325- sub. 2 si fa riferimento alla planimetria catastale del 30 Gennaio 1940, l'unica esistente, in cui risulta una destinazione d'uso magazzino-locale di sgombero, assimilabile ad un C/2, ma nella visura tale unità è censita con la categoria C/1, cioè negozio. Effettuando la visura storica non si ha traccia di alcun cambio di destinazione d'uso negli anni da C/2 a C/1, per cui si può dedurre che tale cambio sia avvenuto negli anni immediatamente successivi alla realizzazione dell'immobile e comunque non di recente, motivo per cui tale unità è da considerarsi legittimamente di categoria C/1, negozio.

Nello specifico non è stato richiesto e non è presente il certificato di agibilità dell'immobile.

5 DIFFORMITÀ RILEVATE

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si rilevato alcune difformità nell'immobile pignorato.

- 1) Per il Foglio 208- Part. 4325- sub. 2 - Cat. C/1, classe 6, piano terra (classificato come Negozio), confrontando la planimetria catastale del 1940 con lo stato dei luoghi, le difformità rilevabili riguardano le aperture sulle pareti portanti per dimensione e posizionamento e la presenza di un vano sottoscala adibito a W.C., ad uso esclusivo dei gestori dell'attività.
- 2) Per il Foglio 208- Part. 4325- sub. 5 - Cat. C/2, classe 3, piano terra (classificato come magazzino-deposito), confrontando la planimetria catastale del 2002 con lo stato dei luoghi, si rileva che il vano cavedio (come risulta da planimetria catastale) è stato coperto in parte con soletta in cls armato ed in parte con travetti metallici e pannelli in plexiglass (foto 8-16) ed adibito a deposito.
- 3) Per il Foglio 208- Part. 4325- sub. 4 - Cat. C/2, classe 2, piano seminterrato (classificato come magazzino-deposito), confrontando la planimetria catastale del 2002 con lo stato dei luoghi, si rileva perfetta conformità.

Occorre evidenziare che tali difformità rilevate riguardano opere interne, come tale non comportano un aumento del volume edilizio, ma necessitano in ogni caso di una regolarizzazione urbanistica e catastale.

La regolarizzazione urbanistica consiste nella presentazione di una richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, recepito dall'art.14 della L.R. 10/8/2016 n. 16 e ART.110 L.R. N° 4/2003 con deposito certificazione di idoneità statica e sismica. Le difformità di cui la punto 1), riguardanti le aperture, sono per lo più ascrivibili al periodo stesso della realizzazione dell'immobile e regolarizzabili con la redazione di un certificato di mancanza di pregiudizio statico in quanto riguardano opere, che non costituiscono aumento di volume o di superficie calpestabile, risalenti a prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica in Sicilia del 1981.

Per quanto riguarda il punto 2), devono essere ripristinati i luoghi come da accatastamento del 2002 e quindi deve essere demolita la copertura del vano cavedio.

6 QUANTIFICAZIONE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Per la vendibilità dell'immobile è necessario quantizzare i costi per la regolarizzazione delle difformità.

Ripristino dei luoghi con demolizione copertura cavedio (a corpo).....€ 1.000,00

La regolarizzazione urbanistica dell'immobile consiste nella presentazione della SCIA al comune di Vittoria, valutando il 16% del costo di costruzione delle opere con un tetto minimo di 1000,0 euro.

Valutando un costo di costruzione di € 5.000,00 si ha:

- 5.000,00 € x 0.16 = € 800,00€ 1.000,00
- Diritti di segreteria ed istruttoria€ 175,00
- Sanzione SCIA.....€ 516,00
- Onorario presentazione SCIA.....€ 1.000,00
- Onorario deposito CIS o certificato di mancanza di pregiudizio
statico (incluse spese tecniche).....€ 1.000,00

Pratica catastale

Redazione dei documenti Docfa + spese tecniche:..... € 1.200,00

totale:€ 5.891,00

7 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per addivenire ad un obiettivo giudizio sul valore di stima dei beni oggetto di pignoramento, come richiesto in mandato, il sottoscritto ha determinato il valore degli immobili in riferimento agli attuali prezzi di mercato.

In riferimento a ciò è stato adottato il criterio di "*stima comparativa*".

La *stima comparativa* consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili presupponendo che:

- devono esistere altri beni simili per condizioni interne ed esterne nell'ambito dello stesso mercato;
- deve esistere un elemento di comparazione in comune tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi a confronto;

- devono essere noti i valori di compravendita, relativi all'epoca del negozio, di tali immobili comparativi.

Il valore unitario degli immobili comparativi discende da una ricerca e da una analisi di mercato effettuata presso vari operatori economici della zona e tiene conto della dimensione del fabbricato da valutare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della forma, della esposizione, della ubicazione, della tipologia strutturale, dell'epoca di realizzazione, del grado di rifinitura.

I valori di stima così ottenuti verranno comparati, con quelli estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, relative alla zona in cui ricadono gli immobili, presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Di seguito verrà descritto il bene e verrà effettuata la stima.

8 DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un edificio di cui una parte fuori terra ed una interrata, facente parte di un immobile a due elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura a conci squadri, solai di piano a volta in pietra e copertura a falde in legno, realizzato nella prima metà del '900.

L'edificio è sito in via Cavour, che rappresenta la via principale del centro storico del comune di Vittoria dove sono allocati alcuni degli edifici di maggior pregio storico e architettonico (Foto 1,2).

➤ IMMOBILE SITO IN VIA CAVOUR N. 366-368, VITTORIA. ATTIVITÀ COMMERCIALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita al piano terra ed al piano interrato dell'immobile, con ingresso da via Cavour al n. 366.

Consiste in un immobile dei primi del '900, infatti l'accatastamento risale al 1940, ristrutturato e rifinito in ogni sua parte con rifiniture medie-alte confacenti ad un negozio che commercializza articoli da regalo e gioielli per liste nozze.

L'immobile oggetto dell'esecuzione anche se a livello catastale è costituito da tre sub, nei fatti rappresenta un unico cespite con un unico ingresso ed è composto da un piano terra adibito ad attività commerciale e archivio-magazzino per una superficie calpestabile di 110 mq ed altezza di piano pari a 3,90 m dall'intradosso del controsoffitto, ed un piano interrato adibito ad esposizione e magazzino per una superficie calpestabile di 69,10 mq ed altezza di piano pari 2,70 m, accessibile tramite una scala esclusivamente dal piano terra (*Foto 3-18*).

I vani sono così costituiti (vedi foto):

- negozio sala 1 avente superficie utile di 38,8 mq,
- negozio sala 2 avente superficie utile di 21,4 mq,
- disimpegno-negozio avente superficie utile di 4,8 mq,
- retro sala 1, accesso piano interrato avente superficie utile di 14,9 mq,
- ufficio-archivio avente superficie utile di 17,3 mq,
- w.c. avente superficie utile di 2,1 mq,
- deposito avente superficie di 10,6 mq
- esposizione al piano interrato avente superficie di 69,1 mq

L'immobile in oggetto, interamente rifinito ed occupato dalla merce in esposizione, si presenta con:

- pavimenti in ceramica,
- pareti rifinite,
- controsoffitti,
- infissi esterni metallici con vetro camera.

Classe Energetica F con possibilità di miglioramento della prestazione energetica.

Trattasi di un immobile adibito ad attività commerciale. Allo stato attuale l'immobile è privo di impianto termico.

L'immobile in oggetto è idoneo ad uso attività commerciale

In riferimento a quanto descritto e dagli accertamenti effettuati, si reputa equo un valore unitario medio attuale di:

€ 1.000,00 al mq di superficie utile coperta di unità commerciale

€ 850,00 al mq di superficie utile coperta magazzino-esposizione al piano interrato

€ 450,00 al mq di superficie utile coperta relativa a vani tecnici e magazzini.

Per cui si ha:

- mq (38,8+21,4+4,8+14,9+17,3) x €/mq 1.000,00 =
= mq 97,2 x €/mq 1.000,00 =€ 97.200,00
- mq 69,1x €/mq 850,00 =€ 58.735,00
- mq (2,1+10,6) x €/mq 450,00 =€ 5.715,00
- totale =€ 161.650,00**

A parità di condizioni il sito dell'Agenzia delle Entrate da un valore compreso tra i 320,00 €/mq e i 480 €/mq per i magazzini (riferito alla superficie lorda coperta) e un valore compreso tra i 740,00 €/mq e i 1250 €/mq per i negozi (riferito alla superficie lorda coperta). Da ciò si hanno dei valori compresi tra: **€ 127.126,00 e € 213.971,00**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	480	L	1,6	2,3	L
Negozi	NORMALE	740	1250	L	4,2	7,3	L

Ragion per cui il valore di stima adottato, pari a **€ 161.650,00** risulta attendibile.

Da questo valore deve essere scomputato quello per la regolarizzazione valutato precedentemente (vedi cap.6) in **€ 5.891,00**

- € 161.650,00 - € 5.891,00 = € 155.759,00

In considerazione dei vizi riguardanti le infiltrazioni di acqua, già descritti al cap. 2, si ritiene opportuno operare un abbattimento forfettario del 10%.

- € 155.759,00 - (€ 155.759,00 x 0.10) =€ 140.183,1

9 FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA

Gli immobili su indicati sono ascrivibili ad un unico cespite in quanto la particella 4325, sub. 2 costituisce il negozio, la particella 4325 sub 5 è il deposito sul retro del negozio, accessibile solo dal negozio stesso e la particella 4325 sub 4 costituisce il piano interrato adibito nei fatti ad esposizione di merce, accessibile esclusivamente dal negozio tramite una scala interna.

I beni pignorati devono essere quindi venduti in un unico lotto. Gli stessi vanno considerati quindi indivisibili.

- VALORE VENALE:..... € 140.183,10

Inoltre deve essere operato un abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, nella misura del 15% del valore venale, per cui:

- € 140.183,10 – (€ 140.183,10 x 0.15) = € 119.155,63

LOTTO UNICO:

Esercizio commerciale sito a piano terra e piano interrato di un edificio a due elevazioni fuori terra, sito a Vittoria, in via Cavour al n°366-368: **€ 119.155,63**

10 CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

L'immobile in oggetto - allo stato - è occupato da terzi, dalla ditta "██████████", con sede legale in Vittoria (RG), in via Cavour, 366, locataria dell'immobile, giusto contratto d'affitto stipulato il 05/07/2018, in sede di operazioni peritali, la titolare dichiarava, peraltro, di essere coniuge dell'esecutato (*allegato III*).

In riferimento a quanto descritto e dagli accertamenti effettuati, si reputa equo un valore di locazione pari a:

€ 5,5 al mq x mese di superficie utile coperta di unità commerciale

€ 2,5 al mq x mese di superficie utile coperta magazzino-esposizione al piano interrato

€ 1,80 al mq x mese di superficie utile coperta relativa a vani tecnici e magazzini.

Per cui si ha:

- mq 97,2 x €/mq x mese 5,5 =€ 534,6
- mq 69,1 x €/mq x mese 2,5 =€ 172,75
- mq 12,7 x €/mq x mese 1,8€ 22,86
- totale =€ 730,21**

A parità di condizioni il sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un valore compreso tra i 1,6 €/mq x mese e i 2,3 €/mq x mese per i magazzini (riferito alla superficie lorda coperta) e un valore compreso tra i 4,2 €/mq x mese e i 7,3 €/mq x mese per i negozi (riferito alla superficie lorda coperta).

Dal che valori compresi tra: **€ 539,12 e € 897,70.**

In considerazione dei vizi riguardanti le infiltrazioni di acqua, già descritti al cap. 2, si ritiene opportuno operare un abbattimento forfettario del 10%.

$$€ 730,21 - (€ 730,21 \times 0.10) =€ 657,19$$

Per cui il valore congruo del canone di locazione è di **€ 657,19 mensili**

RAGUSA, Li 19/05/2023

IL C.T.U.

DOTT. ING. GIUSEPPE VIRGADAVOLA

