TRIBUNALE DI RAGUSA.

ASTAlegale.net

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.11/2022

G.E. Dott. [redacted]

Relazione di consulenza tecnica di ufficio.

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA.

OGGETTO: **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.11/2022 ES.**

LOTTO UNICO.

==========

Con ordinanza del 21/03/2022, il G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. [redacted] dava incarico alla sottoscritta [redacted] di redigere consulenza tecnica d'ufficio al fine di valutare le unità immobiliari oggetto di esecuzione e meglio specificate 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 [redacted] ed aver svolto tutte le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, la sottoscritta 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 in Santa Croce Camerina.

3. **–** Consistenza dell'unità immobiliare.

4. - Stima degli immobili:

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.8 del 10/01/2022 trascritto il 27/01/2022 ai

esso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a
Firma'
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

nn. 1282/1021, consiste in un appartamento a primo piano di un edificio in condominio ubicato nella via Pietro Novelli n.5 di Santa Croce Camerina.

L'immobile, in testa all'esecutato per l'intero e attualmente ceduto in locazione, è così individuato in Catasto:

EDIFICIO UNIFAMILIARE A PIANO TERRA:
Dati identificativi: NCEU Foglio n.36 p.lla 82 sub 18
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani,
superficie catastale: totale mq.114, totale escluse aree scoperte mq.112, rendita €.402,84

L'immobile confina a est con la Via Novelli, a nord con vano scala e con appartamento complanare di proprietà [redacted] a sud con sottostante terrazza di pertinenza dell'appartamento a piano terra di proprietà [redacted] detto immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita del 19/11/2015 Rep.1227 in Notaio [redacted] da potere dei [redacted] a questi pervenuto per Atto di Compravendita del 04/02/1991 Rep.117541 in Notaio [redacted]

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risulta costruito con Concessione Edilizia n.33/89 del 17/05/1989 e successiva Variante n.23 del 10/03/1990. L'edificio è privo del Certificato di Abitabilità in quanto l'Ufficio preposto ha riscontrato delle difformità che non riguardano l'appartamento in oggetto per il quale la sottoscritta ritiene possa essere rilasciato un certificato di abitabilità parziale (solo per l'appartamento in oggetto) previa richiesta con SCA e relativi allegati.

Si evidenzia che è stato regolarmente prodotto il certificato di collaudo strutturale a firma [redacted] nonché rilasciato dal Genio Civile di Ragusa l'Attestato di Conformità Strutturale (art.28)

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La planimetria catastale attualmente depositata in catasto, elaborata dal [redacted] in data 05/11/1990, coincide con il progetto concessionato e con l'attuale stato dei luoghi.

2. - Descrizione degli immobili.

L'immobile di cui trattasi è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio condominiale a più elevazioni sito al civico 5 della Via Pietro Novelli di Santa Croce Camerina.

L'edificio condominiale ha struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in parte piana a terrazza e in parte con tetto a falde; l'appartamento è ubicato al primo piano, ha accesso dall'androne condominiale al civico 5 e si presenta in buono stato di manutenzione; ha rifiniture di discreta qualità con impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori in alluminio, infissi con persiana in legno.

L'appartamento si sviluppa su una superficie di mq. 114.00 e la distribuzione interna presenta degli ambienti sufficientemente ampi ed arieggiati, con presenza di balconi sulla via Novelli mentre il soggiorno e la cucina affacciano sulla sottostante terrazza di pertinenza dell'appartamento a piano terra.

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
Primo	Pranzo Soggiorno	27,50	SUD su terrazza sottostante	Buone
	Camera	11,00	OVEST su terrazza sottostante	Buone
	Camera	16,00	EST su strada	Buone
	Camera	15,00	EST su strada	Buone

messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a
Firma
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	Bagno	6,30	EST su strada	Buone
	Cucina	12,40	SUD su terrazza sottostante	Buone
	Lavanderia	3,50	SUD su terrazza sottostante	Buone
	Ripostiglio	2,00	Cieco interno	Buone
	Disimpegno	5,70	Cieco interno	Buone
	TOTALE	**99,40**		

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 commerciale, applicabile al bene oggetto della presente consulenza, è di:

€. 600,00/mq

da cui: €. 600,00/mq x mq. 114,00 = **€. 68.500,00**

4.2 - Metodo della capitalizzazione dei redditi.

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 similari, 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:	15%
2 - sfitti ed insolvibilità:	5%
3 - tasse:	20%
totale	**40%**

La detrazione che subisce il reddito lordo è quindi:

1 - €.3.000,00 x 40% = €.1.200,00

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

1 - €.3.000,00 - €.1.200,00 = €.1.800,00

3 - Il saggio di capitalizzazione.

Per la tipologia dell'immobile in oggetto si può assume il saggio di capitalizzazione pari al 0.25%, da cui il più probabile valore di mercato:

1 - V = €.1.800,00 / 0.025 = **€.72.000,00**

nesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a
Firm
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I valori ottenuti con questo secondo metodo risultano molto vicini a quelli ottenuti con la stima sintetica e si può, pertanto, fissare il valore dell'immobile in **€.70.000,00**

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 **€.59.500,00**

5. – Spese da decurtare dal valore.

Poiché l'immobile è privo di abitabilità e nell'ipotesi che si possa ottenere dall'Ente preposto una abitabilità parziale, la spesa occorrente per la redazione della SCA e il pagamento dei diritti di istruttoria e segreteria si può quantificare in complessivi **€.1.400,00** (ivi compresi gli oneri di legge sulle competenze professionali)

Le spese per la redazione dell'APE con produzione del libretto di impianto si possono quantificare in complessivi **€.550,00** (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 Fondiario a favore di [redacted] Iscrizione NN.16090/2404 del 26/11/2015.

-Ipoteca del [redacted] emesso il 09/01/2020 a favore di [redacted] Iscrizione NN.532/61 del 01/01/2020.

-Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] Trascrizione NN.1282/1021 del 27/01/2022.

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:

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1 – Appartamento in condominio a piano primo sito in Santa Croce Camerina, Via Pietro Novelli n.5, in proprietà per intero in catasto al Foglio 36 particella 82 sub 18:

€. 70.000,00

Modica lì 14/09/2023

Il C.T.U.

[redacted]

Si allegano:

- visure catastali ed estratto del foglio di mappa;
- planimetria catastale;
- copia Concessione edilizia
- atto di provenienza
- scheda sintetica.

ASTAlegale.net

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c268c37b514edfba603ecaffd8f86a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009