

# TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

N. Ruolo G.E. 141/2021 – G.E. Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**PRISMA SPV S.R.L. SOCIETÀ UNIPERSONALE**, rappresentata dall' Avv. Gallo Paolo (Creditore)

e

**XXXXXX XXXXX – XXXXXXXXXXX XXXXXX** (Debitori)

#### PREMESSO

- Che il sottoscritto Ing. Michele Calabrese, nato il 25.3.1978 a Vittoria (RG) con Studio in Vittoria nella via Umberto Terracini n. 29, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con il n. 1077 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa con il n. 590, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Dott. Giliberto Orazio RAPISARDA in riferimento alla causa sopra indicata;
- Che in data 19.11.2021 veniva notificata a mezzo Posta Elettronica Certificata dal Tribunale di Ragusa la nomina per l'incarico di stesura di una Perizia Immobiliare in qualità di CTU;
- Che in data 20.12.2021 il sottoscritto accettava l'incarico e prendeva consegna dei quesiti del Giudice;
- Che, come risulta dal provvedimento di conferimento dell'incarico, il Giudice ha fissato come termine per il deposito della relazione peritale trenta giorni prima della udienza del 13.10.2022;
- Che il CTU comunicava al Creditore procedente, nella persona del suo legale rappresentante Avv. Paolo GALLO, a mezzo Posta Elettronica Certificata, per le vie brevi al Custode Nominato Dott. Dario PISANA e ai Debitori, tramite raccomandate postali, che in data 11.01.2022 avrebbe effettuato un sopralluogo nei pressi dell'immobile esecutato;
- Che tale siffatta comunicazione non è pervenuta alla parte debitrice ed invero le raccomandate sono tornate al mittente con la dicitura "per compiuta giacenza";
- Che lo stesso CTU, dopo essersi confrontato con il custode richiedeva presso gli uffici comunali Certificati Storici di Residenza dei debitori dai quali solo il sig. XXXXXX Xxxxx risultava residente presso l'immobile pignorato;

- Che in data 04.07.2022, prima di richiedere l'accesso forzoso ai luoghi, veniva invitato il sig. XXXXXX Xxxxx, tramite ulteriore raccomandata, a prendere contatti con il sottoscritto per fissare una data certa per il sopralluogo;
- Che tale siffatta comunicazione non è pervenuta alla parte debitrice ed invero la raccomandata è tornata nuovamente al mittente con la dicitura "per compiuta giacenza";
- Che lo stesso CTU ed il CUSTODE effettuavano ulteriore sopralluogo nei pressi dell'immobile e per le vie brevi riuscivano a contattare il Debitore il quale infine si rendeva disponibile ad effettuare un sopralluogo in data 17.08.2022;
- Che in tale data il sottoscritto CTU recatosi presso i luoghi dava inizio alle operazioni di sopralluogo in presenza del custode nominato e dell'esecutato;

### TUTTO QUANTO PREMESSO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti in causa, svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, reperite e valutate, altresì, ogni altra informazione utile, presenta la seguente

### RELAZIONE

Sommario

1. Introduzione
2. Identificazione dei beni (Dati catastali e Confini)
3. Proprietà del bene
4. Provenienza del bene
5. Accatastamento dei beni
6. Documentazione
7. Iscrizioni e trascrizioni
8. Destinazione urbanistica degli immobili
9. Regolarità urbanistico-edilizia
10. Stato di occupazione dell'immobile
11. Descrizione dei beni oggetto del pignoramento
12. Determinazione del valore dei beni pignorati
13. Valore a base d'asta
14. Modalità di vendita



15. Fascicolo fotografico - Planimetria Catastale
16. Quote di pertinenza e divisibilità dei beni pignorati
17. Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.)
18. Verifica degli atti

## 1. INTRODUZIONE

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno Diciassette del mese di agosto dell'anno 2022, alle ore 9:00, il sottoscritto CTU si recava sui luoghi per cui è causa per effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Al momento delle operazioni erano presenti il Sig. XXXXXX Xxxxx (parte debitrice) ed il Dott. Dario PISANA (Custode nominato).

Lo scrivente alle ore 10:00 dava inizio alle operazioni di rilievo metrico necessario al dimensionamento ed alla successiva elaborazione planimetrica dell'immobile. Oltre a ciò scattava delle foto quale memoria dei luoghi a supporto visivo all'atto della stesura della presente.

Alle ore 11.40 venivano concluse le operazioni peritali.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Dati catastali e confini)

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato nel comune di Comiso (RG) nella via Generale Girlando N.99, è parte di un piccolo condominio composto da due locali commerciali al piano terra e due appartamenti disposti al piano 1 - 2.

Invero al piano secondo sono ubicati due piccoli vani adoperati a locali sgombero e lavanderia di modeste dimensioni direttamente comunicanti con il terrazzo.

L'appartamento di nostro interesse è posizionato sul lato sinistro (Piano 1-2) rispetto all'ingresso principale (vano scala), ed è identificato nel catasto fabbricati del comune di Comiso al **Foglio di mappa 76 p.IIa 43 sub.3** categoria A/4 consistenza 5 vani.

Confini dell'appartamento (da nord in senso orario):

Nord: confinante con altrui proprietà (P.IIa 586);

Est : confine con vano scala e altrui proprietà dello stesso condominio;

Sud: affaccio su strada pubblica (via Generale Girlando);

Ovest: confine con altrui proprietà (P.IIa 42);

ASTALEGALe.net

### 3. PROPRIETA' DEL BENE

Il bene summenzionato è di proprietà del sig. **XXXXXX Xxxxx** nato il xx.xx.xxxx a Xxxxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX e della sig.ra **XXXXXXXXXX Xxxxxx** nata l'xx.xx.xxxx a Xxxxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, indivisamente ed in parti uguali dunque per le quote di ½ ciascuno, indiviso, come desunto dalla visura catastale aggiornata nonché dall'Atto di Vendita rogato dal notaio Dott.ssa. PARRINO Nunziata in data 27.07.202007 Repertorio N.5038, Raccolta N.3608.

### 4. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è stato trasferito agli attuali proprietari tramite Atto di Vendita rogato dal notaio Dott.ssa. PARRINO Nunziata in data 27.07.2007 al Rep. N.5038 e Raccolta N.3608.

Nello stesso atto, appunto, il sig. [REDACTED] ha trasferito la sua proprietà, ottenuta in virtù di atti di donazione, ai signori **XXXXXX Xxxxx** e **XXXXXXXXXX Xxxxxx**, libera da qualsiasi iscrizione o trascrizione pregiudizievole.

### 5. ACCATASTAMENTO DEI BENI

L'abitazione, come predetto, risulta al catasto dei fabbricati alla p.lla 43 del foglio di mappa 76 sub. 3 del comune di Comiso (RG) a far data dal 19.09.1964. Dalle rilevazioni metriche effettuate è possibile accertare che non sussiste la piena corrispondenza della situazione di fatto rispetto alle planimetrie, di cui ai dati di identificazione catastale, estratte dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio.

Dette difformità saranno oggetto di successiva trattazione.

### 6. DOCUMENTAZIONE

Dal carteggio reperito è stato possibile procedere ad un accertamento completo sui beni pignorati.

### 7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle Ispezioni telematiche effettuate per singolo immobile è possibile accertare che nel ventennio antecedente la data dell'atto esecutivo di pignoramento del 18.06.2021 le formalità (Iscrizioni o Trascrizioni) gravanti sul bene in ordine sintetico e cronologico sono :

**Tipo Catasto : Fabbricati**

**Foglio : 76- Particella 43 – Subalterno 3**

**Comune di COMISO (RG)**

Periodo informatizzato dal 06.12.1989 al 12.09.2022

1. TRASCRIZIONE del 24/08/1994 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 9896 - Pubblico ufficiale  
GIACCHINO RICCARDO Repertorio 42889 del 28/07/1994

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 23/02/2004 - Registro Particolare 2025 Registro Generale 3276 - Pubblico ufficiale NOTAIO  
DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 124115 del 18/02/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 28/07/2007 - Registro Particolare 10871 Registro Generale 18094 - Pubblico ufficiale  
PARRINO NUNZIATA Repertorio 5038/3608 del 27/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 28/07/2007 - Registro Particolare 4655 Registro Generale 18095 - Pubblico ufficiale PARRINO  
NUNZIATA Repertorio 5039/3609 del 27/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 14/07/2021 - Registro Particolare 7881 Registro Generale 11291 - Pubblico ufficiale U.N.E.P.  
TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1603/2021 del 18/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le nn° 4 - 5 (vedi documentazione allegata).

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

L'immobile in questione ricade all'interno della zona "B1" ovvero "Aree urbane sature della città consolidata" con edifici di età novecentesca e dunque zona centrale dell'impianto città.

## **9. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Settore Urbanistica del comune di Comiso (Nota prot.n°29004 del 06.09.2022) è possibile accertare che il fabbricato nella sua totalità è stato realizzato in conformità alle norme di urbanistiche e di edilizia avendo potuto reperire i titoli abilitativi che hanno autorizzato i lavori di costruzione. Gli stessi sono rappresentati dal Nulla Osta n. 192 del 08.04.1964 e dal Nulla Osta di Variante n.224 26.06.1967.

Nondimeno l'appartamento e le sue pertinenze, unitamente a quelli del condominio in toto, sono stati dichiarati abitabili con certificato n.16 rilasciato dal Comune di Comiso in data 28.08.1971.

#### **10. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17.08.2022, l'immobile era occupato esclusivamente dal sig. XXXXXX Xxxxx, esecutato in solido con la sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxx non più residente nel comune di Comiso.

#### **11. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'immobile oggetto della presente perizia, ubicato in territorio di Comiso nella via Generale Girlando al n. 99, è rappresentato da un appartamento ubicato al primo piano di un piccolo condominio costituito in tutto da due appartamenti e relative pertinenze e due locali commerciali al piano terra.

In particolare l'immobile, adibito a civile abitazione, è distribuito complessivamente al primo piano mentre al piano secondo sono presenti un vano lavanderia - locale sgombero ed un terrazzo. Lo stesso appartamento, allo stato attuale, è composto da una unica zona giorno con funzione di Soggiorno-Pranzo avente la ulteriore funzione di ingresso delle dimensioni di circa 31,60 mq all'interno della quale si trova un angolo attrezzato a cucina.

Il bagno, il cui accesso avviene da un disimpegno di 2,05 mq, ha una dimensione di 5,95 mq.

La Zona Notte, alla quale si accede dallo stesso disimpegno adiacente la zona di soggiorno-pranzo, è composta da due camera da letto di cui una matrimoniale di 21,60 mq con adiacente spazio scoperto ed una camera singola di 11,34 mq.

Dal vano scala, comune ai due appartamenti condominiali, è inoltre possibile accedere al vano lavanderia-ripostiglio (12,55 mq) posto al piano secondo dalla quale si fuoriesce direttamente verso il terrazzo, lastrico solare dell'appartamento sottostante, che ha dimensioni di circa 64,00 mq.

L'immobile edificato negli anni '60, strutturalmente concepito in muratura portante, non presenta alcun segno di dissesto od instabilità di alcun genere sotto l'azione dei carichi statici verticali.

Dall'accertamento eseguito in loco è emerso che l'immobile, dalla sua realizzazione ad oggi, ha subito alcune variazioni le quali, dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico, non risultano essere state dichiarate.

Le stesse modifiche apportate hanno interessato la ridistribuzione interna attraverso la rimozione di alcune tramezzature, la chiusura con lanternini in alluminio e vetro dei due pozzi luce, i quali sono stati adoperati quale superficie utile abitabile.

Quello adiacente il bagno è stato interamente inglobato nello stesso, mentre il secondo, adiacente le camere da letto, è stato ridimensionato e riadattato al servizio di una cameretta.

In generale quindi è stato realizzato un unico ambiente giorno attraverso la eliminazione del locale cucina, ampliato il bagno e creata, unitamente ad un preesistente ripostiglio, una unica camera da letto.

Esternamente l'immobile appare rifinito, per quanto non piacevolmente mantenuto, mentre all'interno l'appartamento è carente di alcune rifiniture, incompiutezze di precedenti lavori di manutenzione.

Durante tali lavori sono tuttavia stati realizzati un nuovo impianto idrico-sanitario, un nuovo impianto elettrico oltre un impianto di riscaldamento sottotraccia il quale, però, è non funzionante perché carente degli elementi riscaldanti e di una caldaia.

Sono tuttavia presenti, all'interno dell'ambiente giorno e della camera da letto, dei climatizzatori. Sono invece mancanti le porte interne, delle quali sono stati esclusivamente realizzati i falsi telai.

Ad eccezione della zona giorno, gli ulteriori ambienti sono scarsamente aerati ed illuminati, e per tale motivo sono presenti macchie di muffa su alcune pareti ed agli angoli del soffitto derivanti, anche, da precedenti infiltrazioni.

Nel complesso l'appartamento risulta essere in sufficienti condizioni e sufficientemente rifinito.

Completa la descrizione del fabbricato la sua pertinenze al secondo piano la quale chiaramente non è stata oggetto di alcuna manutenzione dai tempi della sua realizzazione eccezione fatta per la messa in opera di un pavimento in ceramica.

Il terrazzo è stato oggetto di ripristino sommario attraverso la realizzazione di una nuova guaina impermeabilizzante, al fine di evitare infiltrazione al piano sottostante, ma complessivamente è allo stato rustico.

Anche la scala, conducente al piano secondo, non è rifinita.

In ordine alle opere eseguite durante la ristrutturazione, per i quali non sono mai stati richiesti e dunque rilasciati pareri e/o permessi autorizzativi, gli stessi possono essere sanati al comune previa Comunicazione Certificata di Inizio Attività (C.I.L.A.) ed il pagamento della relativa sanzione amministrativa, realizzando frattanto le modifiche necessarie a restituire le opere conformi alla normativa edilizia.

Di seguito vengono riportati, in via approssimativa, i costi e gli oneri necessari alla regolarizzazione delle opere :

- Oneri Tecnici pratica edilizia per la regolarizzazione:	€ 1.500,00
- Sanzione amministrativa:	€ 1.000,00
- Interventi di ripristino, riordino e regolarizzazione alla norma edilizia comunale:	€ 3.500,00
- Pratica catastale (Aggiornamento Docfa)	€ 800,00
<b>Tot.</b>	<b>€ 6.800,00</b>

 ASTAlegale.net

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

### 12.1 CONSISTENZA dell'immobile

A tale riguardo sarà necessario effettuare una stima della superficie commerciale vendibile (SCV).

Detta superficie risulterà pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
- 3) della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale Vendibile, necessaria ai fini della stima, deve intendersi come una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero da superfici con opportuni coefficienti di ragguaglio.

A questo riguardo si fa presente che alle superfici di verande, balconi o altre pertinenze andranno applicati dei coefficienti di riduzione allo scopo di compararli alle superfici dei vani principali.

Detto appartamento, così come determinato nell'elaborato grafico, allegato alla presente, quale risultato dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, è così composto:

SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri):

Piano primo : mq 85.95

Piano secondo : mq 14.03

Parti comuni condominiali (Vano scala) 4% residenziale : mq 4.00

SUPERFICI non residenziale :

Balconi scoperti e simili mq 76.00 x 25% : mq 19.00

**Superficie Commerciale Vendibile (SCV) mq 122.98 arrotondato a 123,00 MQ**

### 12.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI CONSISTENZA REALE

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima.

1. Una prima valutazione è stata effettuata mediante il metodo del "Valore di mercato". Esso consiste, sostanzialmente, in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale. A tal riguardo, al fine di addivenire al più probabile valore nella sua reale consistenza e destinazione d'uso ovvero al più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale vendibile, sono state confrontate le



informazioni così come desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio; **fonti dirette** ricavate da agenzie immobiliari di zona. In questo modo è stato possibile ottenere per comparazione e confronto il valore più attendibile.

#### Fonti indirette – Agenzia del territorio

L'OMI dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati siti nel comune di Comiso, in zona centrale (B1), destinati alla residenza, prevede un range di prezzi per l'acquisto di immobili che va da un minimo di € 460,00 a un massimo di € 690,00 al metro quadro di superficie lorda.

Tali valori sono necessari alla determinazione del "Valore Normale Unitario" espresso in euro/mq ovvero al valore di mercato di un immobile in condizioni di normale manutenzione.

$$V_{NU} = OMI_{min} + (OMI_{max} - OMI_{min}) \times K = 557,75 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{560,00 \text{ €/mq}}$$

$$OMI_{min} = 460 \text{ €/mq}$$

$$OMI_{max} = 690 \text{ €/mq}$$

$$K = (K_1 + 3K_2) / 4 = (0,50 + 3 \cdot 0,40) / 4 = 0,425$$

Essendo

$$K_1 = \text{taglio superficie} = 0,50$$

$$K_2 = \text{livello di piano} = 0,40$$

#### Fonti dirette

Le interviste agli operatori locali ovvero alle agenzie immobiliari di zona contattate hanno fornito un intervallo di prezzi che va da un minimo di €/mq 300,00 a un massimo di €/mq 500,00 e che dunque mediamente si aggira intorno ai **400,00 euro/m<sup>2</sup>**.

#### Stima del valore unitario dell'immobile

Attraverso le fonti sopramenzionate è stato possibile determinare un valore medio ordinario che si può ritenere verosimilmente pari a :

$$\mathbf{V.M.O = 480,00 \text{ €/m}^2}$$

Questo valore risulta attendibile nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato in condizioni e stato di manutenzione normale cioè diviene necessario, all'occorrenza, valutare se il bene è effettivamente molto aderente all'ordinarietà. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di mercato di un fabbricato è infatti dato dal suo stato conservativo e manutentivo.



Per il fabbricato in specie si ritiene si debbano applicare dei coefficienti di merito o di differenziazione dipendenti dalla disponibilità, dal piano, dallo stato di conservazione, dallo stato degli impianti, dalla luminosità, dalla esposizione e dalla vetustà. È evidente che il fabbricato in questione si palesa, comunque, in uno stato di sufficiente conservazione.

Per quanto sopradetto si ritiene che il valore della quotazione media ordinaria (V.M.o.) possa essere ridotta dal valore sopra determinato di 25 punti percentuale anche in relazione all'aspetto di natura energetica di cui al momento non risulta possibile effettuare una analisi della classe. Tuttavia da un esame visivo è chiaro che le condizioni dello stesso immobile non permettono di raggiungere una classe almeno sufficiente a coprire i fabbisogni energetici giornalieri estivi ed invernali.

Il valore unitario di mercato risultante è pertanto: **360,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile risulta :

$m_q 123,00 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 44.280,00$  arrotondato a **€ 44.000,00 (euro Quarantaquattromila/00).**

2. Il secondo metodo di stima applicato è quello analitico per capitalizzazione dei redditi. Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà dal quale vengono detratte le spese di parte padronale. Per la determinazione della valutazione attraverso questo metodo bisogna tenere presenti alcuni fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori cui si fa riferimento sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf/r$  dove:

Bf = Beneficio fondiario

r = Saggio di capitalizzazione

**DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Esso si ottiene espletando la formula  $Bf = RLT - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (RLT) è il reddito complessivo che a fine anno interessa il proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

#### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

	min	max
Centri di grandi dimensioni	0,50 %	4,50%
Centri di medie dimensioni	1,50 %	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00 %	6,00%

Si assume come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella.

Attraverso bibliografia sull'argomento è stato dunque appurato che il saggio di capitalizzazione  $r$  per un immobile sito in un centro di limitate dimensioni può essere valutato, applicando al saggio medio una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, intorno al 4,00 %.

#### DETERMINAZIONE RLT

Si è proceduto quindi a determinare il Reddito Lordo Totale derivante dal canone annuo di locazione. Da una indagine sui valori al metro quadro tramite fonti indirette e dirette, per la zona di Comiso, è emerso che il più probabile valore di mercato è pari a circa 2,05 €/mq per mese per fabbricati simili.

Si ha quindi :

Canone annuo Totale =  $mq \ 123,00 \times 2,05 = \text{€ } 252,15$  al mese  $\times 12 = \text{€ } 3.025,80$  (RLT)

Calcolo  $Bf = RLT - \text{spese}$ :

$Bf = 3.025,80 - 20\% = 2.420,64$  (Beneficio fondiario)

Valore complessivo unità immobiliare

ASTALEGALE.NET

$Bf/r = € 2.420,64 / 0,040 = € 60.516,00$  arrotondato a **€ 60.000,00 (euro Sessantamila/00).**

### **13 VALORE A BASE D'ASTA**

$(€ 44.000,00 + € 60.000,00) / 2 = € 52.000,00$  (euro Cinquantacinquemila/00)

A detrarre spese ed oneri per la regolarizzazione:  $€ 52.000,00 - € 6.800,00 = € 45.200,00$  arrotondato a

**€ 45.000,00 (euro Quarantacinquemila/00).**

### **14 MODALITA' DI VENDITA**

Si procedere alla vendita in unico lotto .

### **15 FASCICOLO FOTOGRAFICO – PLANIMETRIA CATASTALE**

In ordine alla documentazione fotografica dei beni pignorati nonché alla planimetria catastale, gli stessi verranno allegati alla presente.

### **16 QUOTE DI PERTINENZA E DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI**

Il bene risulta essere diviso per le quote di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in favore di [REDACTED] ed i soggetti risultano essere parimenti debitori.

### **17 IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

Trattandosi di una vendita tra privati sul valore dei beni pignorati non è applicabile I.V.A.

### **18 VERIFICA DEGLI ATTI**

Dall'esame dell'atto di pignoramento i dati ivi riportati risultano essere corretti ad eccezione del numero civico riportato in catasto e dunque nei vari atti in cui viene indicato il n.73/A in luogo del n. 99.

**IL TECNICO**

F.to Ing. Michele Calabrese