

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 63/2023

PERIZIA

Piena proprietà di un locale ad uso ufficio ubicato al primo piano dell'edificio condominiale sito a Modica in via Sacro Cuore 12

Esperto
Dott. Ing. Walter Ventura

Sommario

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
ANALISI DEL FASCICOLO	2
UBICAZIONE.....	3
DESCRIZIONE	3
DATI CATASTALI E CONFORMITA'	4
CONFORMITA' EDILIZIA	5
STATO DI OCCUPAZIONE	5
ONERI CONDOMINIALI	5
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	6
TITOLO DI PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	6
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE.....	7
Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile	7
Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile	8
Stima analitica del valore dell'immobile	9
Giudizio di stima finale	9
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA.....	9
CONCLUSIONI	10
SCHEDA DI SINTESI	11

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Walter Ventura, CTU presso il Tribunale di Ragusa, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Gilberto Orazio Rapisarda, Perito Estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n°63/2023 R.G..

Oggetto di pignoramento la piena proprietà di un locale ad uso ufficio ubicato al primo piano dell'edificio sito a Modica in via Sacro Cuore 12, al CEU del Comune di Modica Foglio 99 p.IIa 426 sub 23, Cat A/10.

Preso visione del mandato e prestato giuramento di rito in data 27/09/2023, sono stati immediatamente presi contatti con il Custode Giudiziario della procedura, Avv. Pietro Sortino, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, fissando la data dell'accesso ai luoghi per il 26/10/2023 alle ore 9:30.

Alla data ed all'ora stabilita, in uno al Custode Giudiziario, che ha inviato le necessarie comunicazioni alle parti, è stato eseguito l'accesso ai luoghi, durante il quale ho effettuato il rilievo fotografico e quello geometrico dell'immobile oggetto di pignoramento, che si allegano entrambi alla presente relazione.

Al sopralluogo erano presenti anche l'Avv. xxxxx, in sostituzione dell'Avv. xxxxx, procuratore del debitore esecutato e sei professionisti tecnici (si rimanda al verbale di sopralluogo per le loro generalità) i quali, all'atto del sopralluogo, occupavano l'immobile per aver stipulato un unico contratto di sub-affitto con la locataria, in forza del quale condividevano fra loro l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, la planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto, anch'essa allegata alla perizia;
- a verificare il titolo di proprietà e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- a verificare, mediante ispezioni ipotecarie del 05/03/2024, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, la regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile oggetto di stima.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima dell'immobile pignorato.

ANALISI DEL FASCICOLO

La procedura 63/2023 è stata promossa da xxxx, mandataria del creditore procedente xxxxx, contro xxxx nato a xxxxx (CF: xxxxx).

Il debitore esecutato è titolare della piena proprietà dell'immobile ubicato al primo piano dell'edificio sito a Modica in via Sacro Cuore 12, al CEU del Comune di Modica Foglio 99 p.IIa 426 sub 23, Cat A/10, ipotecato con contratto di mutuo del 23/09/2011 ed oggetto del pignoramento notificato in data 31/03/2023, trascritto in data 18/04/23 ai nn. 6272/4531.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, come sopra identificato, in data 09/05/2023, è stata chiesta la vendita da parte dell'avv. xxxxx, procuratore di xxxxxx

In data 28/09/2023 la Società xxxxx., per il tramite del suo procuratore avv. xxxxx, è intervenuta nella procedura esecutiva in sostituzione di xxxxx, conferendo mandato con rappresentanza a xxxxx.

In data 09/10/2023 il debitore esecutato si è costituito nella procedura nominando come suo legale l'avv. xxxxx.

UBICAZIONE

Il palazzo di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato a Modica in via Sacro Cuore civ. 12, lungo una delle strade principali di Modica Sorda, zona a forte vocazione direzionale e commerciale.

Questa via parte dall'omonima chiesa e si connette direttamente alla principale rete stradale cittadina, con un facile ed immediato collegamento nelle direzioni delle altre Città della Provincia, come Ragusa, Scicli, Ispica e Pozzallo.

L'unità immobiliare gode di una posizione privilegiata all'interno di un vivace tessuto urbano, con una vasta gamma di attività commerciali e servizi pubblici essenziali nelle vicinanze, primo fra tutti l'ospedale.

La destinazione d'uso dell'immobile garantisce la possibilità di uno sfruttamento versatile del bene, offrendo numerose opportunità per attività professionali nei settori dei servizi, come studi professionali, studi medici, notarili, di consulenza, ecc.

Le coordinate geografiche del fabbricato, nel sistema di riferimento WGS84 sono le seguenti:

- 36°50'26.55" N;
- 14°45'53.07" E.

Il fabbricato, secondo la classificazione del PRG del Comune di Modica (variante Rodriguez), ricade in zona B1, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano stesso.

DESCRIZIONE

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima si compone di cinque piani fuori in elevazione oltre ad un piano seminterrato ed uno interrato.

Il fabbricato è stato edificato nel 1980, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Lo stabile, secondo quanto desumibile dai dati catastali ali atti, si compone di otto unità immobiliari ad uso residenziale, tre grandi unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale ed altrettante ad uso ufficio e di otto unità immobiliari ad uso autorimesse.

Il prospetto è rifinito con intonaco del tipo a graffiato e le parti comuni esterne si presentano in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di un corridoio avente superficie netta di 16,93 mq, con un'appendice centrale sul lato sx costituente un disimpegno a "T" rispetto al corridoio, della superficie utile di 1,76 mq.

L'unità immobiliare è dotato di un balcone/terrazzo della superficie di circa 70 mq, avente forma di ferro di cavallo attorno all'unità immobiliare, con affaccio su via Sacro Cuore e su strada privata.

Rispetto al corridoio, sul lato dx si incontrano i seguenti tre vani ad uso ufficio, tutti direttamente accessibili dal corridoio:

- primo vano della superficie utile di 16,46 mq, dotato di finestra e di porta-finestra con affaccio sul balcone lato via Sacro Cuore;
- secondo vano della superficie utile di 7,30 mq, dotato di porta-finestra con affaccio sul balcone lato via Sacro Cuore. Detto vano, vista la ridotta superficie, dovrebbe essere adibito ad accessorio e non ad ufficio, ove è prevista la permanenza prolungata di persone;
- terzo vano della superficie utile di 15,72 mq, dotato di porta-finestra con affaccio sul balcone lato via Sacro Cuore;

Sul lato sx rispetto al corridoio si incontrano nell'ordine:

- primo vano della superficie utile di 19,90 mq, accessibile dal disimpegno collegato al corridoio. Detto vano è costituito da un'ampia parete a vetro con vista sul corridoio ma è privo di aperture

verso l'esterno, motivo per cui non potrebbe essere adibito ad ufficio in assenza di un'adeguata aeroilluminazione naturale;

- secondo vano della superficie utile di 14,30 mq, accessibile anch'esso dal disimpegno collegato direttamente al corridoio. Detto vano è dotato di porta-finestra con affaccio sul balcone lato strada privata.
- Ripostiglio cieco, della superficie utile di 2,97 mq, con accesso diretto dal corridoio;
- Bagno, della superficie utile di 5,07 mq, con accesso dalla parte terminale del corridoio;
- terzo vano della superficie utile di 26,15 mq, con accesso dalla parte terminale del corridoio, dotato di porta-finestra con affaccio sul balcone lato strada privata;

La pavimentazione è in parquet ad eccezione del ripostiglio, che presenta pavimentazione in gres e del bagno, dotato di pavimento e pareti rivestite da piastrelle in ceramica.

Le pareti, naturalmente, sono tutte intonacate, rasate e tinteggiate di colore bianco.

L'illuminazione artificiale è costituita prevalentemente da strisce a led incassate su controsoffitto in cartongesso, il tutto in stile moderno.

Le porte interne sono in legno di colore bianco mentre le aperture verso l'esterno sono costituite da infisso interno in alluminio e vetro ed avvolgibile in pvc con cassonetto esterno.

Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sotto-traccia.

In tutti i vani ufficio è presente un climatizzatore ad eccezione del vano più piccolo, ovvero il secondo lato dx.

Ottimo è lo stato di finitura e di manutenzione dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta un'altezza netta al controsoffitto di 2,77 m, una superficie commerciale di mq 157,00 ed una superficie utile di mq 126,60.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina:

- ad est con la via Sacro Cuore;
- a nord con strada privata;
- a sud con vano scala ed altra unità immobiliare (non precisamente identificabile per assenza dell'elaborato planimetrico);
- ad ovest con altra unità immobiliare intestata a xxxxx (sub 24).

DATI CATASTALI E CONFORMITA'

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta censita al Catasto edilizio urbano del Comune di Modica con i seguenti identificativi catastali: Foglio 99 p.Ila 426 sub 23, P1 e con i seguenti dati di classamento Cat A/10, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 148,00 mq e rendita catastale 1.065,19 €.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi, essendo stata recentemente realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

La regolarizzazione catastale, a carico dell'aggiudicatario, comporta la presentazione di una pratica DOCFA con un costo complessivamente stimato in 600,00 €, da detrarre dal valore del lotto.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato giusta c.e. n. 144 del 23/05/1978, n. 40 del 29/09/79 e 732 del 04/09/1990, con certificato di abitabilità ed agibilità parziale rilasciato il 10/09/1980.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è nata con successiva c.e. n. 195 del 01/09/1998, mediante la quale il piano primo è stato frazionato in tre unità immobiliari, variando al contempo la destinazione d'uso da unico locale commerciale a tre uffici. A seguito dei lavori è stata rilasciato certificato di abitabilità n. 95/1998 OR del 02/10/1998.

In data 08/10/2020 è stata presentata la CILA prot. 43496, con fine lavori in data 26/10/2023, a seguito della quale sono state apportate leggere modifiche all'unità immobiliare, che ha assunto la divisione interna rilevata in sede di sopralluogo, pertanto dal punto di vista urbanistico-edilizio l'unità immobiliare risulta conforme seppur non dotata di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

L'onere per la presentazione della SCA rimarrà a carico dell'aggiudicatario con costi stimati in circa 5.000 €, importo da detrarre rispetto al valore del lotto, comprensivo di sanzione amministrativa per ritardo SCA rispetto alla fine lavori, onorario tecnico, certificati di conformità e/o di rispondenza degli impianti, diritti e versamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia verrà trasferito libero.

In occasione dell'accesso ai luoghi l'immobile è risultato occupato da diversi Professionisti Tecnici, i quali avevano stipulato un unico contratto di sub-affitto con la locataria, in forza del quale condividevano fra loro l'unità immobiliare.

Analizzati attentamente i contratti di affitto e di sub-affitto, in data 28/11/2023 è stata prodotta una relazione congiunta a firma del sottoscritto e del Custode Giudiziario, a seguito della quale il GE ha disposto la liberazione dell'immobile, in quanto il contratto di locazione principale è risultato inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Su richiesta dei Professionisti occupanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il GE ha autorizzato la stipula di un contratto di locazione di natura transitoria da gennaio 2024 a gennaio 2025, non tacitamente rinnovabile.

ONERI CONDOMINIALI

E' stato contattato l'amministratore condominiale, xxxx, il quale, alla data di redazione della presente perizia, ha esposto di aver ricevuto incarico da poco tempo e di non aver dunque a disposizione i bilanci degli anni precedenti, né l'ammontare delle spese condominiali divise per singoli condomini.

Ha però riferito di una situazione debitoria da parte del debitore esecutato, che si è riservato di approfondire e che verrà chiarita nell'ambito dell'avviso di vendita.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'unità immobiliare oggetto di perizia sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo stimato per redigere l'ape è di circa 600 € in quanto, oltre alla mera redazione dell'APE, occorre individuare ed assistere un'Impresa installatrice affinché rediga il libretto di impianto riferito a tutti i climatizzatori presenti ed assegni il codice catasto energetico.

Come da disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021, i costi stimati per la redazione dell'APE e del libretto di impianto sono stati detratti dal valore del lotto, ponendoli a carico dell'aggiudicatario. Sarà dunque cura del delegato alla vendita tenerne conto in sede di comunicazione all'aggiudicatario dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento.

TITOLO DI PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dal debitore esecutato giusto l'atto a rogito del Notaio xxxxx del 14/05/1998 rep. 32056, registrato a Modica il 29/05/1988 al n. 1121, da potere della Società xxxx.

Detto atto è stato trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 20/05/1998 Registro Particolare 5124 Registro Generale 6295, pertanto risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 05/03/2024, che si allega, ho verificato che sul bene oggetto di pignoramento non gravano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle indicate nella relazione notarile, ovvero:

1. ISCRIZIONE del 26/09/2011 - Registro Particolare 3127 Registro Generale 16598 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 42365/14254 del 23/09/2011.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca di Credito Cooperativo della Contea di Modica Società Cooperativa contro il debitore esecutato per l'intera piena proprietà per un montante €. 300.000,00 di cui €. 150.000,00 per capitale;
2. ISCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 303 Registro Generale 3485 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 7633/2019 del 23/02/2022
IPOTECA LEGALE derivante da RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Ragusa contro il debitore esecutato per l'intera piena proprietà per un montante €. 293.908,02 di cui €. 199.954,01 per capitale;
3. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 4531 Registro Generale 6272 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 758 del 31/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro il debitore esecutato per l'intera piena proprietà.

Invero si rileva una quarta formalità che il notaio non avrà indicato in quanto oltre il ventennio, ovvero:

4. ISCRIZIONE del 30/07/1998 - Registro Particolare 1250 Registro Generale 9717 Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 32714 del 29/07/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del Banco Ambrosiano Veneto spa per un montante di € 300.000.000.

All'interno del fascicolo non risulta alcuna comunicazione al creditore di cui all'iscrizione n. 2 del superiore elenco.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come identificata al capitolo precedente, sono corretti, tra loro coerenti ed individuano esattamente l'immobile di cui trattasi.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto CTU, ha eseguito due stime:

- sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;
- analitica, mediante capitalizzazione del reddito prodotto dal bene.

La media tra i due valori ottenuti ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'unità di misura prescelta dal sottoscritto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi è pari a mq 157,00, così determinata:

- Superficie lorda vani principali → 145,00 mq;
- Superficie balcone e terrazza comunicante → $25 \text{ mq} * 0,30 = 7,50 \text{ mq} = 7,00 \text{ mq}$;
- Superficie balcone e terrazza comunicante (eccedente i primi 25 mq) → $(70-25) \text{ mq} * 0,10 = 4,50 \text{ mq} = 5,00 \text{ mq}$.

Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2023, primo semestre, Comune di Modica (desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- consultazione della Banca dati borsino immobiliare e requot
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto CTU secondo la metodologia descritta, per l'unità immobiliare di cui trattasi, considerato l'ottimo stato d'uso e manutenzione, le buone finiture interne, l'invidiabile ubicazione e l'epoca di costruzione dell'edificio, è possibile definire un valore unitario al mq di superficie commerciale di 1.000,00 €/mq.

Il più probabile valore venale è stato quindi definito in di €. 157.000,00, moltiplicando il prezzo unitario attribuito per la superficie commerciale, per come segue:

$$V = Vu \times S_{\text{comm}} = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 157,00 \text{ mq} = \text{€ } 157.000,00$$

Stima analitica del valore dell'immobile

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V = Bf/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- Bf = Beneficio fondiario o reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Beneficio Fondiario (Bf) che è dato dalla seguente formula:

$$Bf = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il Reddito Lordo Totale annuo (RLT) è funzione del canone mensile dell'immobile, ed è stato determinato in 7.444,00 €, considerando un canone di affitto mensile medio di 4,00 €/mq, rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 157,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT = 4,00 \text{ €/mq} \times 157,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 7.536,00 \text{ €}$$

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S = 0,3 \times RLT = 0,3 \times 7.536,00 \text{ €} = 2.260,80 \text{ €}$$

$$RN = RLT - S = 7.536,00 \text{ €} - 2.260,80 = 5.275,20 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo e di cui già discusso al paragrafo precedente), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 3,0 %, essendo basso il rischio di investimento, per cui si ottiene il valore:

$$V_{\text{app}} = Bf/r = 5.275,20 \text{ €} / 0,03 = 175.840,00, \text{ importo che si arrotonda in € } 175.000,00$$

Giudizio di stima finale

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore di stima:

$$V_{\text{app}} (\text{€ } 157.000,00 + \text{€ } 175.000,00) / 2 = \text{€ } 166.000,00$$

Al valore determinato vanno detratti gli oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale, per la pratica di SCA e per la redazione dell'APE, tutti a carico dell'aggiudicatario e stimati complessivamente in € 6.200,00, definendo quindi il valore di vendita dell'appartamento pignorato in € 159.800,00 €.

Infine va applicato l'abbattimento del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti, addivenendo ad un valore del lotto a base d'asta di € 135.830, che si arrotonda in **€ 135.000,00**

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

Non vi sono motivi per costituire più lotti né ragionare su una possibile divisione dell'immobile.

Di conseguenza la piena proprietà dell'unità immobiliare va venduta come lotto unico dal **valore a base d'asta di 135.000,00 €**, già al netto degli oneri regolarizzativi a carico dell'aggiudicatario e dell'abbattimento percentuale del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Rilievo Fotografico;
- Rilievo stato di fatto (scala 1:100);
- Documentazione Catastale;
- Elenco formalità.

Con osservanza

Ragusa, lì 08/03/2024

F.to l'Esperto
Dott. Ing. Walter Ventura

SCHEDA DI SINTESI

SCHEDA DI SINTESI LOTTO	
E.I. 63/2023 Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Avv. Pietro Sortino Esperto estimatore: Ing. Walter Ventura	
Diritto	Piena proprietà
Lotto	Lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso ufficio
Ubicazione	Modica via Sacro Cuore 12
Titolarità	xxxx giusto l'atto a rogito del Notaio xxxx del 14/05/1998 rep. 32056, registrato a Modica il 29/05/1988 al n. 1121, da potere della Società xxxx
Provenienza ventennale	Il titolo di proprietà è stato trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 20/05/1998 Registro Particolare 5124 Registro Generale 6295, pertanto risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.
Dati Catastali	Comune di Modica Foglio 99 p.lla 426 sub 23, Cat A/10
Occupazione	L'immobile è occupato da sei Professionisti che hanno sottoscritto un contratto d'affitto transitorio con la procedura
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	Per ultima, c.e. n. 195 del 01/09/1998 e CILA prot. 43496
Agibilità/Abitabilità	Certificato di abitabilità n. 95/1998 OR DEL 02/10/1998, da rinnovare dopo CILA
Irregolarità e Abusi	Necessario aggiornamento planimetria catastale e presentazione SCA a seguito dei recenti lavori. Spese stimate e detratte 600,00 € + 5.000,00 € = 5.600,00 €
Immobile insanabile	Non applicabile
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	€. 166.000,00
Valore al netto di spese per regolarizzazioni e per APE	€ 159.800,00
Valore di Vendita Forzata	€. 135.000,00
Vendibilità e motivo	La destinazione dell'immobile garantisce la possibilità di uno sfruttamento versatile del bene, offrendo numerose opportunità per attività professionali nei settori dei servizi, come studi professionali, studi medici, notarili, di consulenza, ecc.
Vincoli	Nessuno
Edilizia agevolata	NO
Oneri	NO
APE	Da redigere prima della vendita. Spese stimate e detratte 600,00 €
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni 1. ISCRIZIONE del 26/09/2011 - Registro Particolare 3127 Registro Generale 16598 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 42365/14254 del 23/09/2011. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca di Credito Cooperativo della Contea di Modica

	<p>Società Cooperativa contro il debitore esecutato per l'intera piena proprietà per un montante €. 300.000,00 di cui €. 150.000,00 per capitale;</p> <p>2. ISCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 303 Registro Generale 3485 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 7633/2019 del 23/02/2022</p> <p>IPOTECA LEGALE derivante da RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Ragusa contro il debitore esecutato per l'intera piena proprietà per un montante €. 293.908,02 di cui €. 199.954,01 per capitale</p>
	<p>Trascrizioni</p>
	<p>3. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 4531 Registro Generale 6272 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 758 del 31/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro il debitore esecutato per l'intera piena proprietà.</p>

Foto esterno	
Foto interni	



