# TRIBUNALE DI RAGUSA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°267/2022

**PROMOSSA DA** POP NPLs 2019 S.R.L.

**CONTRO** [redacted]

## RELAZIONE TECNICA

del C.T.U. Arch. Pietro Paolo Mincio

Con ordinanza emessa in data 18/IX/2024 dal Signor Giudice Esecutore Dottor Carlo Di Cataldo veniva esteso il mandato per la Consulenza Tecnica di Ufficio inerente la procedura 42/2024 per la quale è stata richiesta la riunione con quella pendente al n. R.G.E. 65/2024 (a sua volta già riunita alla n. 267/2022, per la quale il sottoscritto ha già redatto relazione peritale di consulenza limitatamente ad alcuni beni.

Il sottoscritto, investito del mandato come in epigrafe, limitatamente all'immobile sito in via [redacted], ha proceduto all'analisi del fascicolo telematico del procedimento, comprensivo della relazione ipocatastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco che fa propria, e alla ricerca degli atti utili al completamento della relazione di perizia e qui, di seguito, espone sistematicamente le operazioni effettuate e le risposte ai quesiti posti.

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Ragusa in [redacted]; trattasi di un locale commerciale di notevoli dimensioni sito al piano terra di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra, in ambito di case a torre nel contesto urbano-residenziale del centro nuovo della città.

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare, si estende dalla [redacted], in profondità fino al confine con un lotto occupato dall'edificio delle Poste di Via Ercolano, l'edificio in questione lo occupa per poco più della metà della sua estensione. L'immobile oggetto della presente relazione è il piano terra che è più esteso dei piani superiori dell'edificio testé descritto, adibito a negozio.

L'immobile confina a nord-est con la via [redacted] sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale e le vetrine; a sud-est con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted] p.lla [redacted]; a nord-ovest con immobile appartenente a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato a Ragusa il [redacted] (c.f.: [redacted]); a sud-ovest con con immobile intestato, al catasto, a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano sovrastante con proprietà di [redacted], nato a Ragusa il [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla [redacted].

L'immobile oggetto della presente relazione è un locale commerciale, adibito alla vendita di arredi di design, che si sviluppa su due piani interni per la presenza di un'ampia area soppalcata atta a contenere una serie di ambientazioni utili alla presentazione dei pezzi di arredo in maniera adeguata. La palazzina fruisce sul versante sud-ovest di uno spazio adibito a giardino probabilmente di pertinenza diretta dell'unità immobiliare situata al primo piano dell'edificio non rilevante per la presente relazione. Da questo spazio aperto prende luce e aria l'immobile oggetto di perizia, nella sua parta più interna.

L'immobile risulta censito al catasto al foglio n. [redacted], di catego[redacted]

Presso l'ufficio del catasto risulta depositata la planimetria dell'immobile. La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi depositata in quanto lo stato dei luoghi è stato variato.

L'immobile, come già precisato è un locale commerciale, la sua condizione appare buona senza segni di particolare degrado dovuto al tempo, se si eccettua il normale invecchiamento degli interni. In ogni caso, qualsiasi uso si pensi di volere fare dei locali oggetto di stima implicherebbe un intervento di ristrutturazione interna che comporterebbe dei costi.

L'immobile risulta così distribuito:

Si accede dalla porta vetrina su strada in una porzione del locale che fa da ingresso e vetrina, unica piattaforma a livello della strada che copre la larghezza delle due particelle affiancate; da questo punto si diparte una scala di pochi gradini che porta ad un piano leggermente sotto strada ed un'altra scala che porta ad un piano ammezzato. Il piano sotto strada si sviluppa per tutta la lunghezza dell''immobile e prende luce dallo spazio aperto sovrastante. Il piano rialzato si sviluppa solo per una parte della profondità dell'intera particella.

L'immobile che è costituito da due particelle catastali affiancate ha una consistenza catastale rispettivamente di circa 273,00 metri quadrati inerenti il subalterno 2 e 288,00 metri quadrati inerenti il subalterno 3.

Per quanto attiene alle finiture, ancorché ininfluenti dal punto di vista dell'uso possibile in quanto, come precedentemente specificato, ogni qualsivoglia uso si voglia fare dei locali occorrerà una ristrutturazione degli stessi; le finiture sono quelle consone ad un locale commerciale adibito alla vendita di arredi di design di fascia alta. le pavimentazioni in parquet di legno. I serramenti esterni sono in acciaio.

I locali non sono climatizzati nella loro interezza, ma solo limitatamente all'area destinata agli uffici nei quali si trovano delle pompe di calore datate; l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

acquedotto comunale e l'impianto elettrico interno è del tipo sottotraccia. Le pareti sono intonacate e finite in parte con finitura a gesso.

Il locale, complessivamente potrebbe essere regolarmente adattato alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur presentando diversi livelli, l'ampiezza degli spazi consentirebbe l'installazione di "servo-scala" per muoversi all'interno.

l'immobile è stato pignorato ai signori: [redacted], nato a Ragusa (RG) [redacted] codice fiscale: [redacted] per ½ della nuda proprietà; [redacted], nato a Ragusa il [redacted], codice fiscale: [redacted] per ½ della nuda proprietà; [redacted] nato a Ragusa il [redacted], codice fiscale: [redacted] per ½ dell'usufrutto con accrescimento al coniuge [redacted]; [redacted] nata a Ragusa il [redacted], codice fiscale: [redacted] per ½ dell'usufrutto con accrescimento al coniuge [redacted]; giusto atto di donazione accettata a rogito Dott. Rosario Morello, Notaio in Ragusa, del [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [redacted]

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari, sebbene non sia in uso in quanto pignorato e la ditta "Home Line", che aveva sede nei locali in oggetto, è stata messa in liquidazione.

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° [redacted]

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n° [redacted] del [redacted]

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n, [redacted] rilasciata il [redacted] I locali oggetto della presente stima sono, comunque, differenti dalla configurazione planimetrica approvata. Si tratta di differenze che non inficiano la concessione.

Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente deve tenere in conto la necessità di inoltrare una pratica per accertamento di conformità al fine di regolarizzare la configurazione attuale dell'immobile e, successivamente procedere alla rettifica catastale delle planimetrie che ad oggi risultano, come specificato dianzi: "non conformi allo stato dei luoghi". Tale difformità può essere regolarizzata con la presentazione di un accertamento di conformità presso il Comune e l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo complessivo, ipotizzato, di circa 5.000,00€.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" *zone B sature*.

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: uno spazio commerciale di grandi dimensioni.

La divisione in più locali adibiti alla vendita sarebbe possibile in termini pratici presupponendo la divisione delle due particelle e ottenendo due locali molto stretti ed estesi in lunghezza, con una porzione di affaccio su strada relativamente esigua e poco funzionale; in questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire tre metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei tre valori trovati.

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

**a) Immobile** – locale commerciale facente parte di un immobile condominiale nella zona centrale moderna della città, via Archimede, al numero civico 70/72, Ragusa.

***Stima Analitica***

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale, ma anche assurta al rango di zona commerciale elegante e servita in maniera diffusa di tutti i servizi utili, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:

- la superficie catastale dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 560,00 mq;
- l'immobile è un locale commerciale, con un livello di rifiniture adeguato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- le finiture sono di buona qualità e lo stato attuale di conservazione è buono;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,90 ai 4,90 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 8,00€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 53.760,00, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 53.700,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

Bfn = Rpi – Spese.

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Spese= | 53.700,00 | x | 35,00% | = | € 18.795,00 |
| Bnf= | 53.700,00 | - | € 18.795,00 | = | € 34.905,00 |

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 7,00%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

| | | | |
|---|---|---|---|
| € 34.905,00 | : | 0,07 | = € 498.642,86 |
| | | in c.t. | **€ 498.643,00** |

***Stima Sintetica o Commerciale***

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m² 560,00, si è valutato un prezzo di:

**€ 490.000,00**

***Stima a Costo di Costruzione***

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 900,00 per metro quadrato

mq 560,00 x € 900,00 = 504.000,00
in c.t. **504.000,00**

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 498.645,00 + € 490.000,00 + € 504.000,00 = € 1.492.645,00 : 3 = € 497.548,33
in c.t. **€ 497.550,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 497.550,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) immobile commerciale nella via [redacted] della superficie lorda di mq 560,00

| | | |
|---|---|---|
| In totale arrotondato | €. | 497.550,00 |
| questa cifra va decurtata delle spese da sostenere | € | 5.000,00 |
| restano | € | 492.550,00 |

A questa cifra va applicata un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati e, pertanto il valore finale della stima è:

| | | |
|---|---|---|
| | € | 418.670,00 |
| **che si arrotonda in** | € | **418.670,00** |

Si allegano alla presente:

- All. A Mappa catastale
- All. B Visure catastali
- All. C Repertorio fotografico;
- All. D Pianta dell'immobile;
- All. E Competenze tecniche.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Ragusa lì 21.X.2024

Il C.T.U.

(Arch. Pietro Paolo Mincio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009