

Liquidazione Giudiziale: n. 3_2023 R.G.

Società insolvente: xxxxxxxx

G.D.: **Dott. Davide Palazzo**

Curatore: **Avv. Giuseppe Miria**

RELAZIONE DI STIMA



Firmato digitalmente da:
Ferro Fabrizio
Firmato il 12/07/2024 13:16
Seriale Certificato: 2752735
Valido dal 20/09/2023 al 20/09/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

CONSULENTE TECNICO: **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 - 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



INDICE

1. PREMESSA	
1.1 INCARICO	3
1.2 SVOLEGIMENTO OPERAZIONI PERTIALI	4
2. IDENTIFICARE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI VENDITA	
2.1 DIRITTI REALI O BENI OGGETTO DI VENDITA	5
2.2 PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	6
3. DESCRIVERE GLI IMMOBILI, ACCERTANDO IL RELATIVO STATO DI POSSESSO	
3.1 DESCRIZIONE ZONA	11
3.2 DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO	12
3.3 CONFINI LOTTO	14
3.4 STATO DI POSSESSO LOTTO	14
3.5 CONSISTENZA COMPENDIO IMMOBILIARE	21
4. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI	
4.1 VERIFICA ESISTENZA VINCOLI E ONERI	24
5. ANALISI CATASTALE LOTTO	
5.1 ANALISI CATASTALE LOTTO	25
5.2 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	25
6. ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA LOTTO	
6.1 ANALISI EDILIZIA	28
6.2 ANALISI URBANISTICA	28
6.3 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO	29
7. VALUTAZIONE LOTTO	
7.1 PREMESSA	30
7.2 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE SULLA MULTIPROPRIETÀ	32
7.3 PERIMETRO OGGETTO DI STIMA	32
7.4 CRITERIO DI STIMA	34
7.4 PROCESSO DI VALUTAZIONE	35
7.4 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO	36
CONCLUSIONI	39
ELENCO ALLEGATI	40





PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, con nomina autorizzata dal G.D. Dott. Davide Palazzo in data 01/02/2024 su istanza del Curatore Avv. Giuseppe Miria - è stato nominato Consulente Tecnico Stimatore ai sensi dell'art. 195 comma II CCII della procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione e di verifica catastale ed urbanistica è rappresentato dalle quote di proprietà detenute dalla società in liquidazione giudiziale (xxxxxxx) di n. 8 unità immobiliari in multiproprietà facenti parte del residence "Le residenze kastalia" sito in Località Kastalia ricadente nel territorio comunale di Ragusa.

Relativamente al compendio acquisito all'attivo fallimentare il mandato dello scrivente consta in particolare in:

- A) rilievo generale e particolareggiato del compendio immobiliare;
- B) verifica della regolarità catastale;
- C) verifica della conformità urbanistica;
- D) analisi legittimità edilizio/concessoria;
- E) formulare una stima del compendio immobiliare allo stato di fatto.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto a svolgere le seguenti attività:

DATA	ATTIVITA' – OPERAZIONI PERITALI
01/03/2024	Inizio acquisizione tramite portale Sister (Agenzia delle Entrate) documentazione catastale (visure, mappe, planimetrie, elenco immobili attuali, elenco immobili storici, ecc.)
04/03/2024	Inizio studio documentazione condominiale ricevuta
25/03/2024	Inizio acquisizione tramite portale Sister (Agenzia delle Entrate) documentazione ipocatastale di tutto il perimetro oggetto di valutazione (elenco formalità, Note di trascrizione, Atti di compravendita, ecc.)
28/03/2024	Richiesta accesso atti edilizia Comune di Ragusa prot. n. 0038961
04/04/2024	Richiesta presso Archivio Notarile di Ragusa del Regolamento delle comunioni trascritto
07/04/2024	Studio della documentazione legale e accertamento provenienza singole quote di proprietà
30/04/2024	Sopralluogo tecnico con rilievi metrici, grafici e fotografici del compendio immobiliare
30/04/2024	Accesso atti edilizi e relativa copia presso Ufficio Edilizia Comune di Ragusa
08/05/2024	Studio documentazione edilizio/concessoria acquisita
14/05/2024	Redazione planimetrie ed elaborati grafici stato di fatto del compendio immobiliare
20/05/2024	Verifica conformità catastale compendio immobiliare
23/05/2024	Verifica conformità edilizio/concessoria compendio immobiliare
30/05/2024	Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica
03/06/2024	Inizio adeguata ricerca di mercato fondata su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona o in aree limitrofe avente per oggetto multiproprietà
24/06/2024	Acquisizione nota dal Commissariamento liquidazione sulla sussistenza Usi Civici
26/06/2024	Ricezione Certificato Destinazione Urbanistica
27/06/2024	Verifica conformità urbanistica compendio immobiliare
28/06/2024	Ulteriore acquisizione atti di compravendita per comparativi
01/07/2024	Elaborazione tabella di valutazione
05/07/2024	Processo di stima e determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare



1

**IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI VENDITA,
PROCEDENDO CON L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI,
NONCHÉ CON LA RICOSTRUZIONE DEI RELATIVI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto di stima sono le quote di proprietà di n. 8 unità immobiliari comprese nel residence “Le residenze Kastalia” ricadenti nel lotto n. 9 del complesso turistico alberghiero denominato “Athena resort”.

Nel dettaglio i beni oggetto di valutazione sono le quote di proprietà delle seguenti villette:

- 1) quota **519/1074** dell'unità n. **255** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 1;
- 2) quota **584/1074** dell'unità n. **256** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 2;
- 3) quota **100/179** dell'unità n. **257** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 3;
- 4) quota **235/538** dell'unità n. **258** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 4;
- 5) quota **464/1074** dell'unità n. **259** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 5;
- 6) quota **516/2148** dell'unità n. **221** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 7;
- 7) quota **5842/15215** dell'unità n. **226** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 10;
- 8) quota **673/1074** dell'unità n. **229** censita con il foglio 124/A particella 84 sub 11.

La proprietà di ciascun appartamento del residence Kastalia è frazionata in quote di comproprietà indivisa il cui godimento è organizzato e gestito come una multiproprietà sulla scorta delle norme stabilite nel “**Regolamento delle Comunioni degli appartamenti in proprietà periodica**”. (**Allegato 1**)

Quest'ultimo, allegato “C” dell'Atto a rogito del citato notaio Ottaviano in data 11 novembre 1993 reg. al n. 1788, Rep. n. 60704, Racc. n. 11774 e trascritto a Ragusa in data 09/12/1993 ai nn. 15142/12075, è un documento fondamentale e parte integrante e sostanziale (che dovrà essere richiamato) di tutti gli atti di compravendita di quote di proprietà periodica (multiproprietà) delle villette del residence Kastalia.

Detto regolamento di condominio, nella sua prima stesura, trovasi depositato agli atti del notaio Ettore Ottaviano di Ragusa con atto del 14 giugno 1984, n. 54881 del repertorio, n. 9156 della raccolta, registrato al n. 1636, e, nella stesura aggiornata al 31 dicembre 1991, trovasi allegato al contratto di compravendita stipulato dallo stesso notaio in data 23 aprile 1992, n. 59810 del repertorio, n. 11319 della raccolta, registrato al n. 977.

Il diritto reale oggetto della procedura è rappresentato dal **diritto di multiproprietà** della società xxxx



PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'



Le attuali quote di multiproprietà riferite alla società in liquidazione giudiziale derivano da una serie di Atti di provenienza (a favore e contro) stipulati dalla società xxxxxx in base all'Elenco formalità ipocatastali acquisito in data 01/03/2024 tramite sistema online Sister dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 2*). E' stato acquisito sempre in data 01/03/2024 l'elenco formalità della medesima società con sede anche a Ragusa (*Allegato 3*) dal quale emerge un'iscrizione d'ipoteca legale del 26/10/2004 da parte della Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi.



Ai fini di un ulteriore e approfondito accertamento del perimetro della società in liquidazione giudiziale si sono acquisiti anche gli elenchi formalità ipocatastali per tutte le unità immobiliari (*Allegato 4*) e le Note di Trascrizione e alcuni Atti di Compravendita a favore e contro (*Allegato 5*).



In sintesi originariamente la società xxxxxx in data in data 07/12/1992 ha acquistato in un primo momento la quota di proprietà per intero (1/1) dell'immobile identificato con il sub 5 dalla società Sxxxxx, che aveva stipulato un atto di Convenzione col Comune di Ragusa in data 23/01/1978 riguardante la lottizzazione "xxxxx", e successivamente sempre dalla stessa società venditrice con atto 11/12/1992 le quote del sub 1 (2/34), sub 2 (6/34), sub 3 (11/34), sub 4 (7/34), sub 7 (7/34), sub 10 (2/34) e sub 11 (12/34).



In seguito con una serie di atti di Compravendita le sopraindicate quote di proprietà sono variate fino all'attuale consistenza.



A seguire per ogni quota relativa alle singole unità immobiliari si riportano sinteticamente gli atti di provenienza.





Quota dell'unità n. 255 sub 1

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
Con lo stesso Atto di Compravendita contestualmente, come sarà esposto nell'elenco a seguire, la Società in liquidazione giudiziale acquisterà quote di proprietà delle unità immobiliari indicate catastalmente con i subb 2, 3, 4, 7,10 e 11;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 03/10/1995 - registro particolare 8821 registro generale 11099 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 61704 del 14/09/1995;
3. Atto di Compravendita a favore trascritto il 16/10/1995 - registro particolare 9158 registro generale 11540 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 61724 del 21/09/1995;
4. Atto di Compravendita contro trascritto il 11/01/1996 - registro particolare 415 registro generale 492 Notaio Ottaviano Michele repertorio 78928 del 21/12/1995.



Quota dell'unità n. 256 sub 2

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 03/10/1995 - registro particolare 8821 registro generale 11099 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 61704 del 14/09/1995;
3. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/12/1996 - registro particolare 12206 registro generale 14985, Notaio Sapienza Salvatore repertorio 225 del 28/11/1996;
4. Atto di Compravendita contro trascritto il 04/03/2003 - registro particolare 2898 registro generale 3683 Notaio Falco Giovanna repertorio 15571 del 03/03/2003;
5. Atto di Compravendita contro trascritto il 04/03/2003 - registro particolare 2899 registro generale 3684 Notaio Falco Giovanna repertorio 15571 del 03/03/2003.

Quota dell'unità n. 257 sub 3

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 03/10/1995 - registro particolare 8822 registro generale 11100 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 61705 del 14/09/1995;



3. Atto di Compravendita contro trascritto il 02/08/1996 - registro particolare 7847 registro generale 9702 Notaio Sapienza Salvatore repertorio 135 del 31/07/1996;
4. Atto di Compravendita contro trascritto il 02/08/1996 - registro particolare 7848 registro generale 9703 Notaio Sapienza Salvatore repertorio 135 del 31/07/1996;
5. Atto di Compravendita contro trascritto il 27/12/1997 - registro particolare 11640 registro generale 14277, Notaio Livia Giovanni repertorio 2611 del 04/12/1997;
6. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - registro particolare 2352 registro generale 2833 Notaio Falco Giovanna repertorio 10926 del 04/02/2000;
7. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - registro particolare 2356 registro generale 2837 Notaio Falco Giovanna repertorio 10926 del 04/02/2000;
8. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - registro particolare 2365 registro generale 2846 Notaio Falco Giovanna repertorio 10926 del 04/02/2000.

Quota dell'unità n. 258 sub 4

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - registro particolare 2365 registro generale 2846 Notaio Falco Giovanna repertorio 10957 del 16/02/2000;
3. Atto di Compravendita contro trascritto il 10/04/2009 - registro particolare 4642 registro generale 7930, Notaio Barresi Aldo repertorio 29520/13813 del 19/03/2009.

Quota dell'unità n. 259 sub 5

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 28/12/1992 - registro particolare 14190 registro generale 17700 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 60214 del 07/12/1992;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 03/10/1995 - registro particolare 8823 registro generale 11101 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 61706 del 14/09/1995;
3. Atto di Compravendita contro trascritto il 20/11/1995 - registro particolare 10755 registro generale 13411 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 61789 del 08/11/1995;
4. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - registro particolare 2365 registro generale 2846 Notaio Falco Giovanna repertorio 10957 del 16/02/2000.



Quota dell'unità n. 221 sub 7

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - registro particolare 2365 registro generale 2846 Notaio Falco Giovanna repertorio 10957 del 16/02/2000;
3. Atto di Compravendita contro trascritto il 24/01/2012 - registro particolare 1359 registro generale 1687 Notaio Barresi Aldo repertorio 31508/15371 del 28/12/2011.



Quota dell'unità n. 226 sub 10

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
2. Atto di Compravendita a favore trascritto il 17/01/1994 - registro particolare 455 registro generale 535 Notaio Ottaviano Ettore repertorio 60888 del 18/12/1993;
3. Atto di Compravendita contro trascritto il 24/02/1996 - registro particolare 2395 registro generale 2836 Notaio Ottaviano Michele repertorio 79485 del 02/02/1996;
4. Atto di Compravendita contro trascritto il 09/04/1997 - registro particolare 3524 registro generale 4228 Notaio Sapienza Salvatore repertorio 366 del 26/03/1997;
5. Atto di Compravendita contro trascritto il 30/04/1998 - registro particolare 4537 registro generale 5554 Notaio Livia Giovanni repertorio 3452 del 02/04/1998;
6. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 2846 Notaio Falco Giovanna Repertorio 10957 del 16/02/2000.



Quota dell'unità n. 229 sub 11

1. Atto di Compravendita a favore trascritto il 14/12/1992 - Registro Particolare 13657 Registro Generale 17057 Notaio Ottaviano Ettore Repertorio 60224 del 11/12/1992;
2. Atto di Compravendita contro trascritto il 01/08/1996 - registro particolare 7758 registro generale 9596 Notaio Sapienza Salvatore repertorio 133 del 25/07/1996;
3. Atto di Compravendita contro trascritto il 17/02/2000 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 2846 Notaio Falco Giovanna Repertorio 10957 del 16/02/2000;
4. Atto di Compravendita contro trascritto il 24/01/2012 - registro particolare 1359 registro generale 1687 Notaio Barresi Aldo repertorio 31508/15371 del 28/12/2011.





I dati catastali riportati nei vari atti identificano **univocamente** il compendio oggetto di vendita.

È stata riscontrata **l'esatta corrispondenza** tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto del Comune di Ragusa e quelli indicati negli Atti di provenienza.

Si segnala che sembrerebbero esistere alcuni errori marginali relativamente alle quote catastali di proprietà attribuite attualmente alla società in liquidazione inerente alcune unità immobiliari; difformità, previa verifica di conferma, facilmente sanabili in sede di istanza di rettifica di quote catastali presentando i vati atti di compravendita.



2

DESCRIVERE GLI IMMOBILI, ACCERTANDO IL RELATIVO STATO DI POSSESSO, PRECISANDO SE OCCUPATI DAL DEBITORE OVVERO DA TERZI ED A CHE TITOLO, FACENDO RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI

DESCRIZIONE ZONA

Il compendio immobiliare in oggetto, denominato “Le residenze kastalia”, ricade all’interno di un più ampio complesso turistico ricettivo, Athena Resort, costituito da altri condomini con residenze private, strutture alberghiere, attrezzature commerciali, sportive, di servizio oltre ad aree comuni e opere condominiali, ubicato in località Kastalia (un tempo contrada Piombo) nel territorio del comune di Ragusa.

Il complesso turistico/ricettivo è stato costruito in attuazione all’Atto di Convenzione tra la società STAI srl e il Comune di Ragusa in data 23/01/1978 riguardante la lottizzazione “xxxxxxVillage”.

Il compendio immobiliare da stimare, rappresentato da n. 8 unità di tipologia costruttiva **A5 B7** di un corpo di fabbrica ricadente nel lotto n. 9, è accessibile direttamente dalla Strada Provinciale 15 che con i vari prolungamenti e diramazioni collega i comuni dell’area col capoluogo di Ragusa.

La zona è suburbana a carattere prettamente agricolo e in parte residenziale con la presenza di strutture ricettive di piccola e media dimensione, villette sparse con le relative aree esterne di pertinenze, abitazioni in verde agricolo, rustici, fabbricati rurali e appezzamenti di terreni in parte coltivati e in parte in stato di abbandono.

L’area è caratterizzata da un insediamento abitativo stagionale, scarsamente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e priva nelle immediate vicinanze di servizi socio-economici e pubblici.

Il compendio in oggetto dista circa che dista circa 25 Km da Ragusa e 103 Km dall’innesto alla rete autostradale più vicina (A18 SR – CT).

Inquadramento provinciale

Inquadramento territoriale



DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO

Il compendio immobiliare in oggetto, come da verbale di sopralluogo del 30/04/2024 (*Allegato 6*), è rappresentato da 8 villette a schiera facenti parte di un corpo di fabbrica ad un'elevazione fuori terra composto complessivamente da 12 unità immobiliari ad aggregazione diagonale.

L'edificio si trova all'interno del complesso turistico/ricettivo costituito da altri fabbricati condominiali per residenze private (di cui uno con le medesime caratteristiche dimensionali e architettoniche ricadente nella particella catastale 83), strutture alberghiere, attrezzature commerciali, sportive, di servizio oltre ad aree comuni e opere condominiali.

Per la morfologia del terreno l'intera palazzina è posizionato su due livelli diversi e le singole unità immobiliari, sovrapposte per una piccola parte, sono di due tipologie costruttive:

- Tipo A1 corrispondenti ai subalterni 1, 2, 4, 5, 10 con la seguente articolazione degli spazi: soggiorno/cucina, camera da letto, bagno, disimpegno e porticato (veranda);
- Tipo B1 corrispondenti ai subalterni 3, 7 e 11 con la medesima disposizione del tipo A1 ma con in dotazione una camera da letto in più.

Inoltre gli immobili con subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 sono dotati anche di un balconcino.

Tutte le villette hanno un ingresso indipendente e un'area esterna a giardino e parcheggio ad uso esclusivo e sono accessibili tramite stradelle e viottoli dedicati in pendenza.

Tutte le villette presentano le medesime caratteristiche architettoniche e tipo di rifinitura riepilogate nella tabella sottostante.

La conformazione planimetrica delle villette è regolare con un perimetro poligonale.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, COSTRUTTIVE E RIFINITURE VILLETTE	
STRUTTURA GENERALE EDIFICIO	Struttura portante intelaiata in cemento armato con pilastri travi. Solai misti e tramezzature e tompagni in laterizio
COPERTURA EDIFICIO	In laterocemento con sovrastante tetto a due falde con tegole in cotto
INGRESSO IMMOBILE	Ogni villetta singola ha ingresso indipendente a gradoni con struttura in c.a.
STRADA INTERNE COMUNI	Asfaltate
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Piastrelle di ceramica monocottura
PARETI INTERNE	Intonacate. Le parti dei wc rivestite con piastrelle smaltate
PARETI ESTERNE	Intonacate fratazzate
INFISSI INTERNI	Lignei
SERRAMENTI INTERNI	Porte e porte finestre con telaio ligneo Finestre fisse e girevoli
CONDIZIONI MANUTENTIVE	Mediamente discrete.
IMPIANTI PRIMARI PRESENTI	<i>Elettrico e idrico/sanitario</i> sottotraccia. <i>Scarico acque reflue</i> allacciato alla rete per depurazione
STATO IMPIANTI	Funzionanti

Le condizioni manutentive delle villette sono apparse in generale discrete e senza importanti criticità fatta eccezione le seguenti unità immobiliari:

- ✓ Appartamento n. 229 dove si sono rilevati danneggiamenti nel tetto della camera da letto per un avanzato processo infiltrativo e deterioramenti negli elementi esterni del porticato con lesioni e danni da umidità (efflorescenze, macchie, condensa, sfogliature nella malta e rigonfiamenti).
- ✓ Appartamento n. 221 dove si sono rilevati danneggiamenti da infiltrazione nel tetto del bagno.

L'Athena resort sulla scorta del sopralluogo e in base anche alla documentazione condominiale (*Allegato 7*), è dotata di aree verdi, piscine di cui una olimpica, campi sportivi (calcetto, tennis, minigolf, pallavolo, bocce, ecc.), anfiteatro, miniclub, negozi di vicinato (abbigliamento, tabacchi, edicola, piccolo supermercato), parcheggi, locali di ristorazione, bar, centro estetica, parafarmacia e spazi comuni tutti fruibili anche per gli occupanti delle residenze private.

CONFINI LOTTO

Con riferimento all'estratto di mappa (*Allegato 8*) il lotto inteso come l'intero edificio con l'area circostante di pertinenza ha le seguenti coerenze:

- ✓ a Nord confina con area identificata con la part.Illa 83 in cui ricade l'edificio speculare a quello in oggetto con le relative aree e spazi comuni;
- ✓ a Est con strade interne e spazi comuni;
- ✓ a Sud con aree di pertinenza di villette bifamiliari identificate con la part.Ille 281, 282, 158 e 333;
- ✓ a Ovest confina con area identificata con la part.Illa 155 in cui ricade un edificio con residenze di tipo D.

STATO OCCUPAZIONALE

Tutte le unità immobiliari in oggetto in sede di sopralluogo sono risultate libere e non utilizzate, tranne gli appartamenti nn 221 e 259 che invece sono risultate occupate come da verbale di sopralluogo del 30/04/2024.

Si riporta un estratto del report fotografico come da sopralluogo effettuato in 30/04/2024 (*Allegato 9*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso Athena resort



ASTE
GIUDIZIARIE®

Area esterna uso esclusivo delle villette



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Patio di un appartamento tipo



AS
GIUD

Interni di un appartamento tipo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interni di un appartamento tipo



ASTE
GIUDIZIARIE®

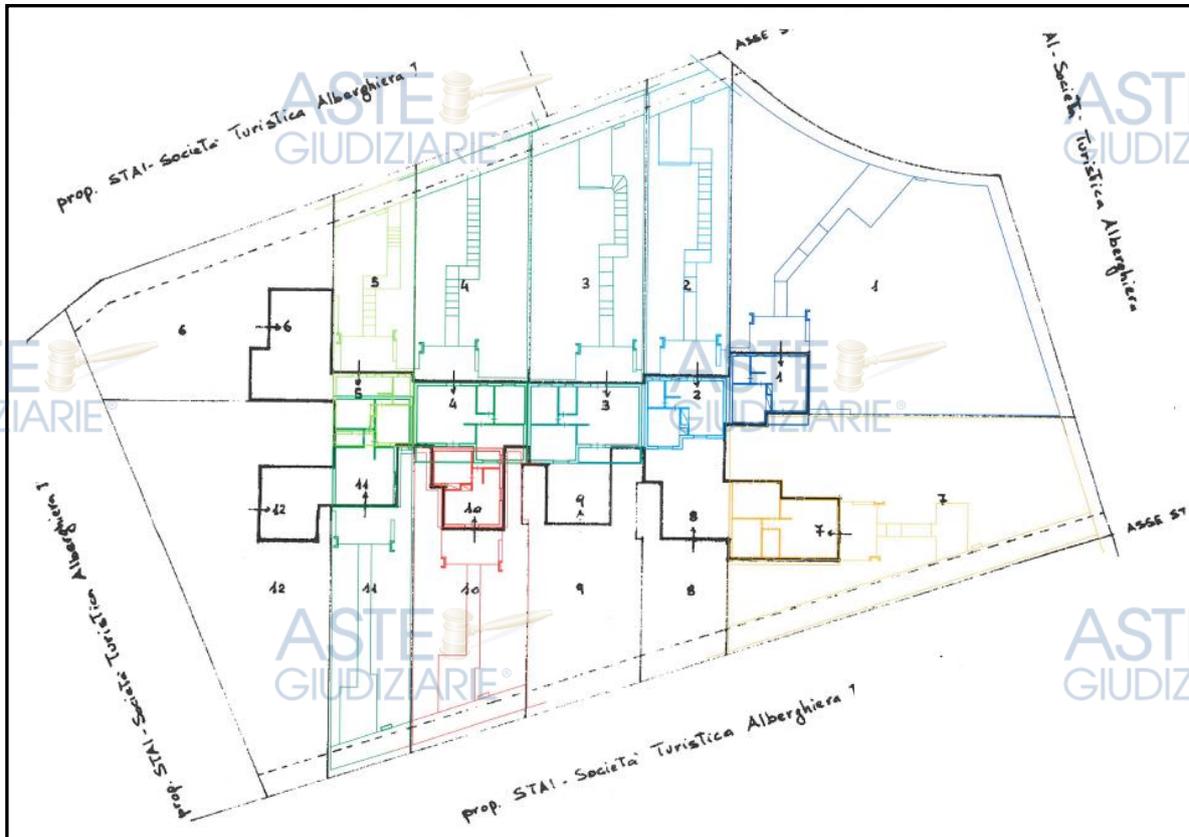
Interni di un appartamento tipo

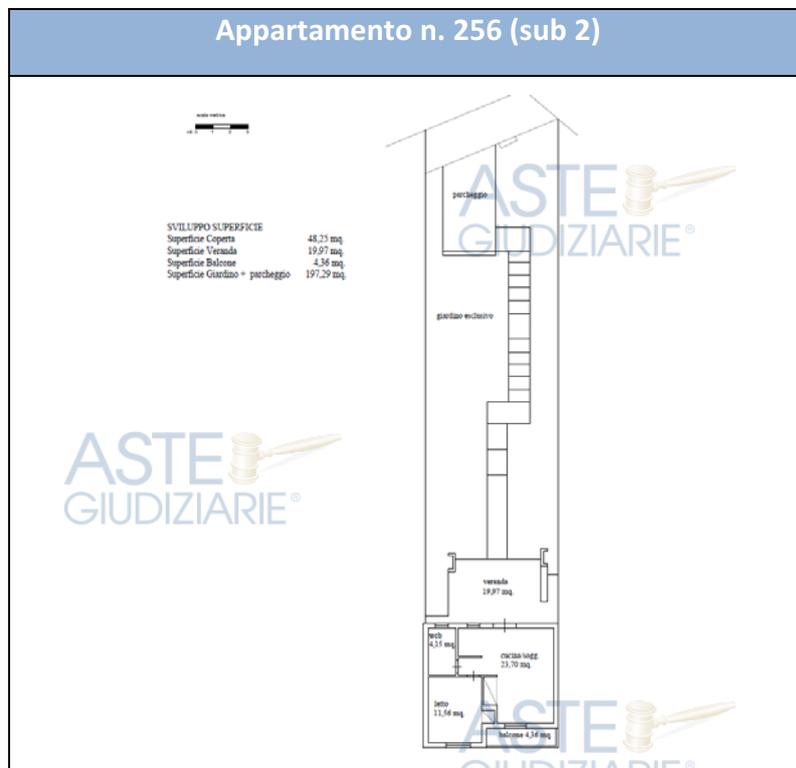
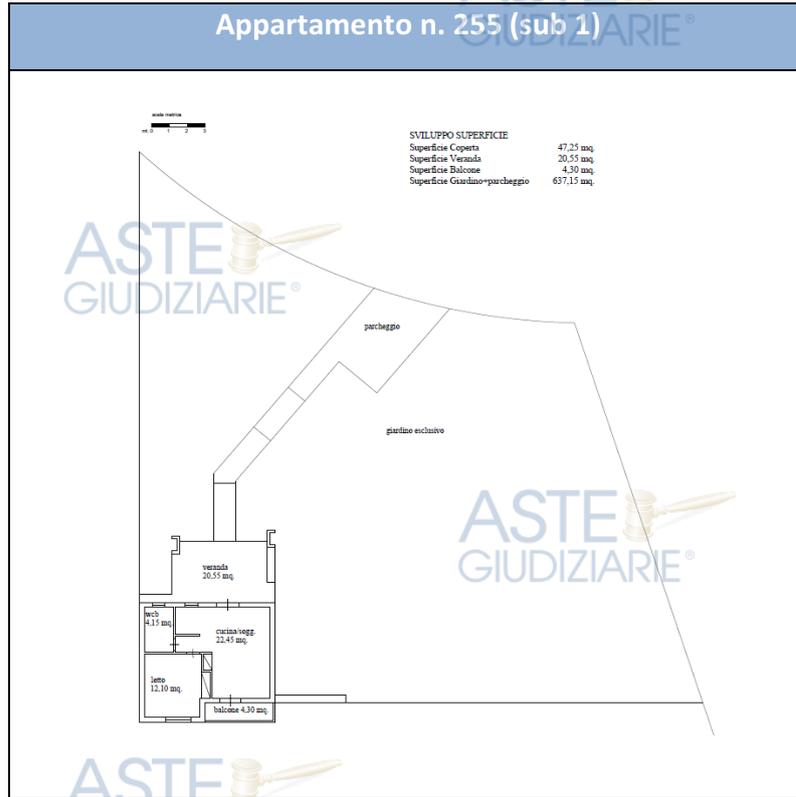


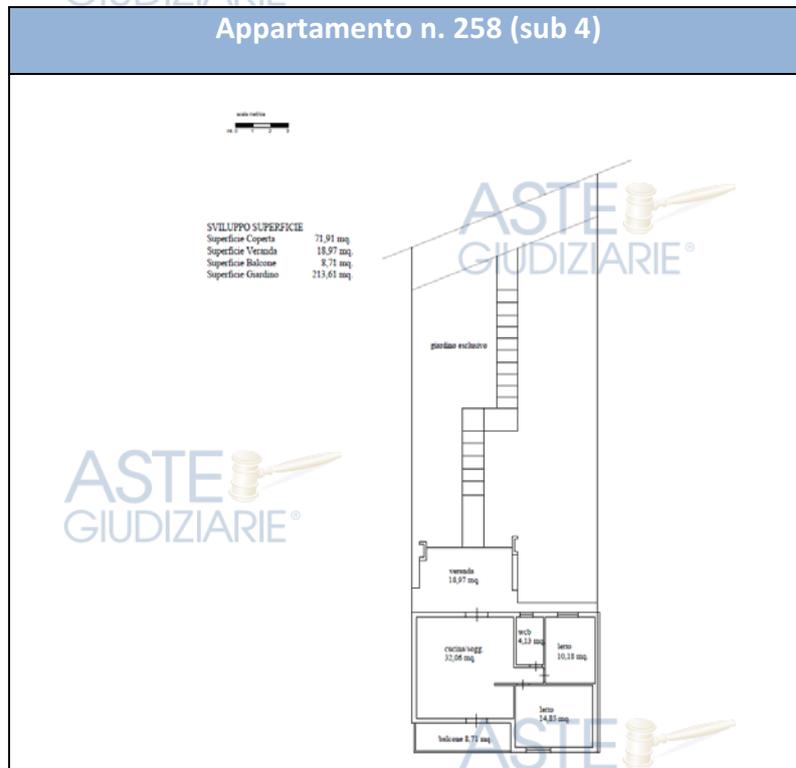
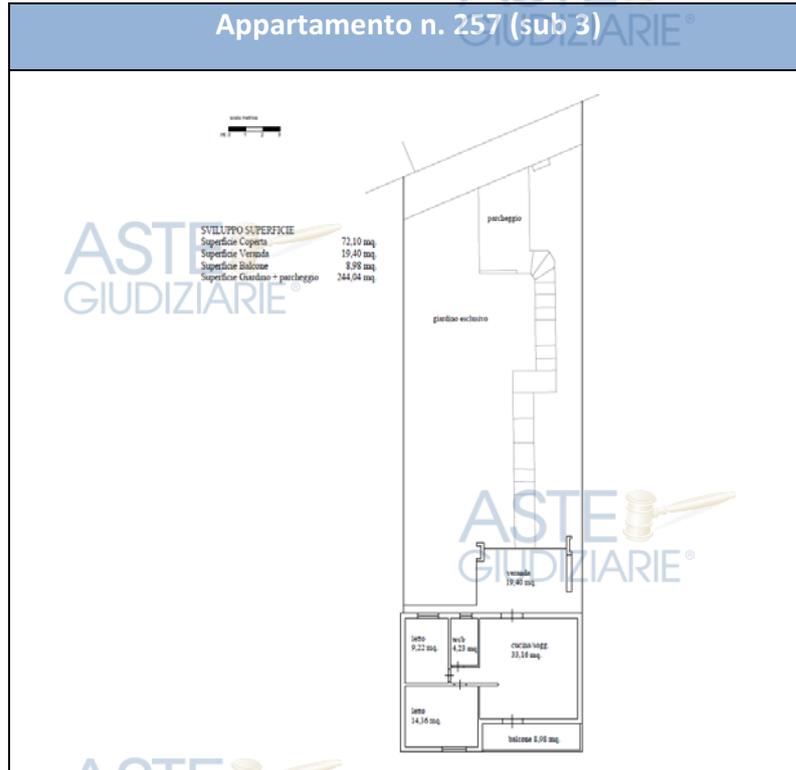
ASTE
GIUDIZIARIE®

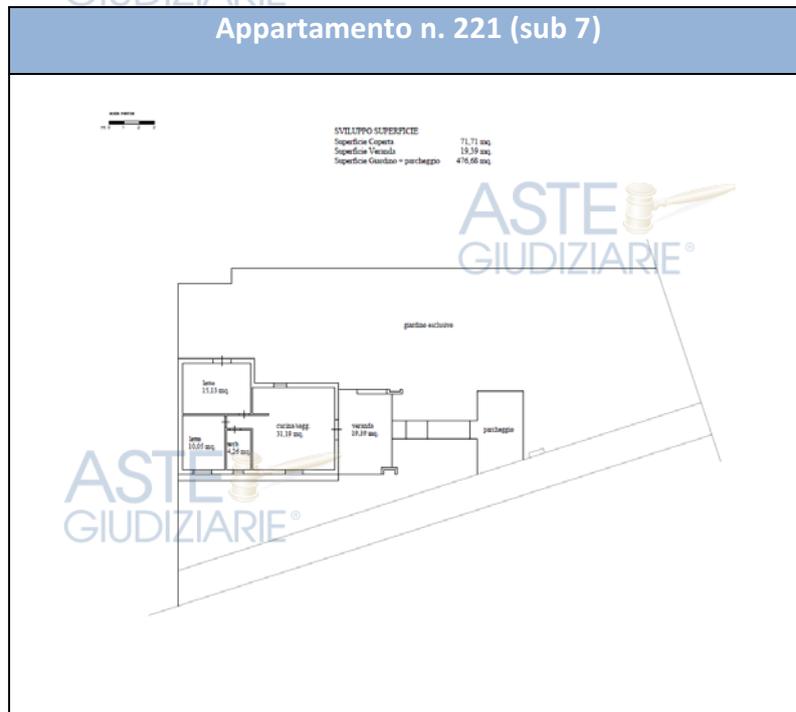
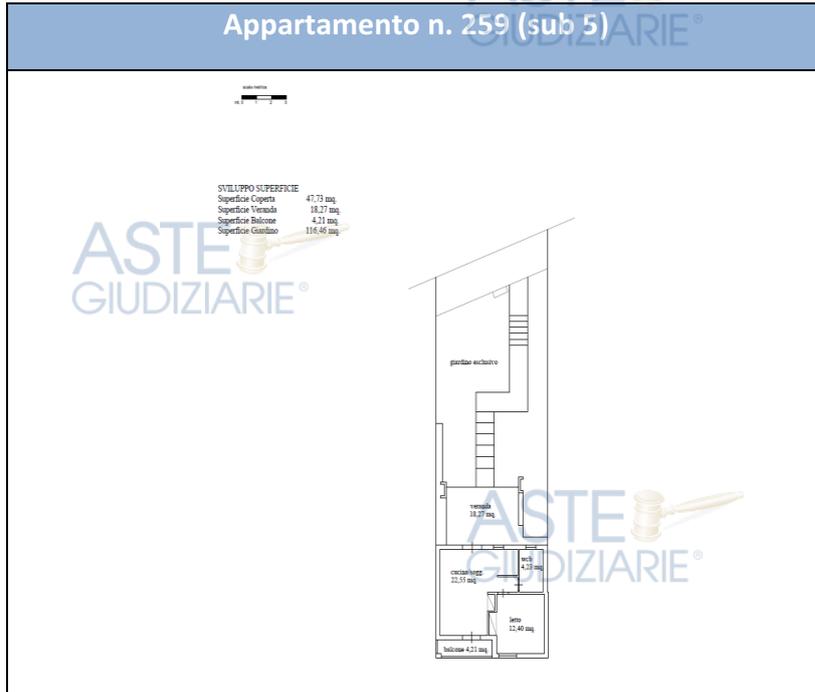
ASTE
GIUDIZIARIE®

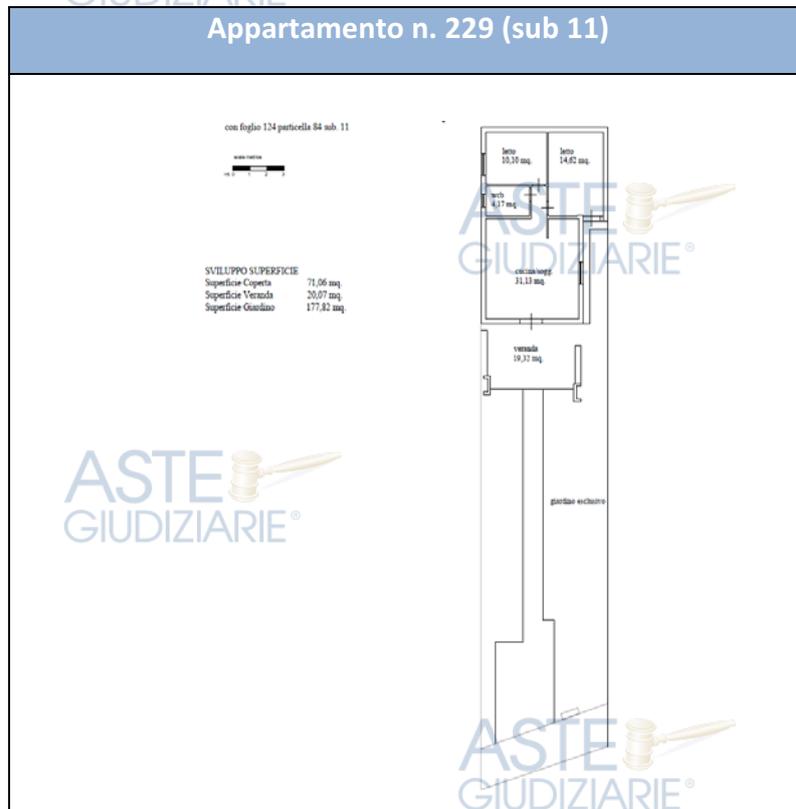
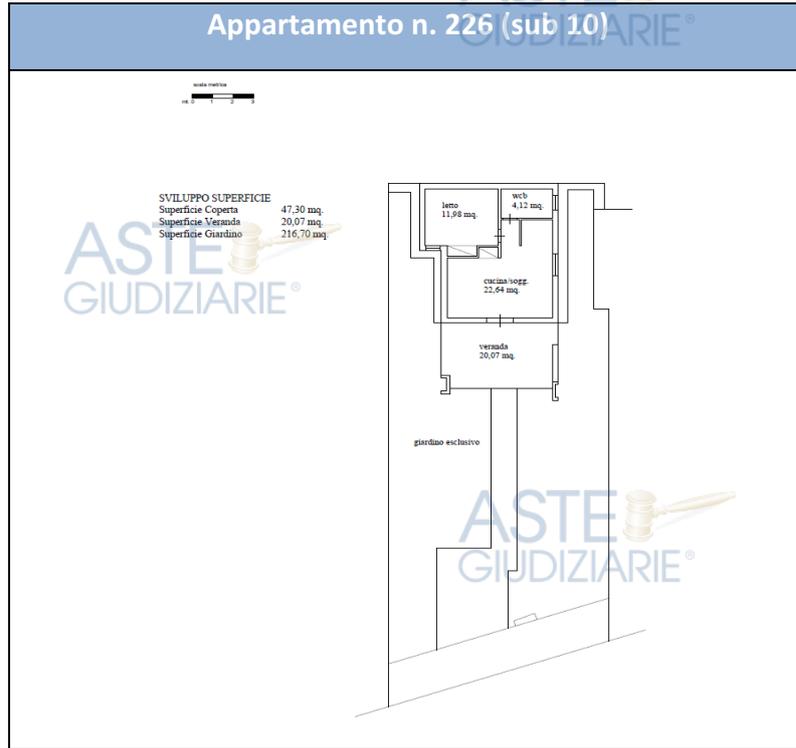
A seguire planimetrie (*Allegato 10*) d'insieme di tutti gli appartamenti oggetto di valutazione risultanti dai rilievi metrici effettuati in sede di ispezione.











CONSISTENZA COMPENDIO IMMOBILIARE

Per ottenere la superficie commerciale di tutte gli appartamenti in oggetto in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, si è ponderata la superficie coperta al lordo delle murature esterne e i muri perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm escludendo le eventuali intercapedini.

In base all'allegato B del D.P.R. n. 138/1998 l'immobile sulla scorta delle sue caratteristiche rientra nella categoria R/2 (*abitazioni in villino*).

Trattandosi inoltre di un immobile composto da una superficie principale e da altre superfici accessorie (verande/portici, balconi, giardino/parcheggio) in base al D.P.R. 138/98 (allegato C) relativamente a questa tipologia immobili la superficie commerciale è pari alla superficie lorda principale a cui va addizionata la superficie accessoria ragguagliata.

Per le verande (portici) e per i balconi in considerazione della loro area (inferiore a 20 m²) del loro utilizzo a servizio diretto dell'appartamento e della loro comunicazione diretta si è attribuito un coefficiente di ragguaglio rispettivamente pari a 40% e 30%.

Per l'area esterna rappresentata dal giardino ad uso esclusivo e dallo spazio adibito a parcheggio si è attribuito un coefficiente di ragguaglio pari a 1% per le aree più piccole e 0,5% per quelle di dimensioni molto grandi.

Si precisa che il manufatto indicato in planimetria e di conseguenza anche nel grafico di rilievo come "veranda" in realtà è un portico assimilabile quindi ad una terrazza coperta (loggiate).

A seguire lo schema con il calcolo della superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

APPARTAMENTO	SUB	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
255	1	Residenziale	47,25	1,00	47,25
		Veranda	20,55	0,4	8,22
		Balcone	4,30	0,3	1,29
		Area esterna	637,15	0,005	3,18
		SUPERFICIE COMMERCIALE			
256	2	Residenziale	48,25	1,00	48,25
		Veranda	19,97	0,4	7,98
		Balcone	4,36	0,3	1,30
		Area esterna	197,29	0,01	1,97
		SUPERFICIE COMMERCIALE			
257	3	Residenziale	72,10	1,00	72,10
		Veranda	19,40	0,4	7,76
		Balcone	8,98	0,3	2,69
		Area esterna	244,04	0,01	2,44
		SUPERFICIE COMMERCIALE			
258	4	Residenziale	71,91	1,00	71,91
		Veranda	18,97	0,4	7,58
		Balcone	8,71	0,3	2,61
		Area esterna	213,61	0,01	2,13
		SUPERFICIE COMMERCIALE			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

259	5	Residenziale	47,73	1,00	47,73
		Veranda	18,27	0,4	7,31
		Balcone	4,21	0,3	1,26
		Area esterna	116,46	0,01	1,16
		SUPERFICIE COMMERCIALE			
221	7	Residenziale	71,71	1,00	71,71
		Veranda	19,39	0,4	7,75
		Balcone	0	0,3	0
		Area esterna	476,68	0,005	2,38
		SUPERFICIE COMMERCIALE			
226	10	Residenziale	47,30	1,00	47,30
		Veranda	20,07	0,4	8,03
		Balcone	0	0,3	0
		Area esterna	216,70	0,01	2,16
		SUPERFICIE COMMERCIALE			
229	11	Residenziale	71,06	1,00	71,06
		Veranda	20,07	0,4	8,03
		Balcone	0	0,3	0
		Area esterna	177,82	0,01	1,77
		SUPERFICIE COMMERCIALE			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3

VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE APPURANDO L'EVENTUALE ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI QUALSIASI TIPO E SE GLI IMMOBILI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Con nota del 24/06/2024 il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, sulla base degli atti d'ufficio, comunica che il territorio del Comune di Ragusa non è interessato da diritti di uso civico. (*Allegato 11*). Il lotto non ricade su suolo demaniale.

Non risultano gravare sul lotto pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

Le villette oltre al Regolamento delle Comunioni, già citato, sono soggette anche ad un Regolamento di Condominio. Quest'ultimo documento è parte integrante e sostanziale di tutti gli atti di compravendita a partire dall'atto stipulato dal Notaio Ettore Ottaviano in data 23/04/1992 Rep. n. 59819 e Racc. n. 11319, registrato a Ragusa in data 11/05/1992 al n. 977. (*Allegato 12*)

Il regolamento condominiale contestualmente alle tabelle millesimali annesse, disciplina il condominio "Il residence Kastalia" che si estende nell' area oggetto di lottizzazione la cui convezione è stata stipulata con il comune di Ragusa con Atto Notaio Ettore Ottaviano del 23/01/1978 Rep. n. 51499, Racc. n. 7386. L'edificio dove sono incluse le villette in oggetto è rappresentato dal Lotto n. 9 (su complessivi 11 lotti presenti).

In base al regolamento di condominio costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, anche quindi per chi usufruisce delle villette in oggetto, la guardiola, le opere di urbanizzazione primaria (illuminazione, rete fognaria, ecc.), urbanizzazione secondaria, le strade, le stradelle, i piazzali, il parcheggio, i giardini, il verde attrezzato, i camminamenti i locali comuni.

Tra le varie tabelle millesimali si citano la tabella A che indica le quote millesimali di comproprietà per gli oneri generali da ripartire su tutte le unità immobiliari del resort Kastalia (hotel, *residenze kastalia*, ecc.) e la tabella B per gli oneri da ripartire soltanto per le unità *residenze Kastalia*.

Tra le spese regolate con la tabella A si menzionano l'assicurazione, la manutenzione delle strade, stradelle, parcheggi, ecc., mentre tra le spese disciplinate con la tabella B (solo ai condomini proprietari dei singoli appartamenti) si riportato la pulizia area comune e camminamenti sui quali grava il diritto di servitù di uso e passaggio a favore del condomino. Gli appartamenti di tipologia A1 hanno rispettivamente quote millesimali (0, 81 tabella A e 1,28 nella tabella B) mentre quelli di tipologia B1 rispettivamente 1,22 e 1,94.

4

ANALISI CATASTALE LOTTO E INDIVIDUAZIONE EVENTUALI DIFFORMITA'

ANALISI CATASTALE LOTTO

Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto Fabbricati nella sezione **A** (*Allegato 8*), con il Foglio **124/A** particella **184** sub **1, 2, 3, 4, 5, 7, 10 e 11** tutte di categoria **A/3** e posizionate al piano **terra** così come da schema sottostante:

NUM	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
255	124	184	1	A/3	3	2,5 vani	71 m²
256	124	184	2	A/3	2	2,5 vani	62 m²
257	124	184	3	A/3	2	3,5 vani	89 m²
258	124	184	4	A/3	2	3,5 vani	87 m²
259	124	184	5	A/3	2	2,5 vani	59 m²
221	124	184	7	A/3	3	3,5 vani	92 m²
226	124	184	10	A/3	2	2,5 vani	61 m²
229	124	184	11	A/3	2	3,5 vani	85 m²

Le villette catastalmente sono indicate con la categoria *A/3 abitazioni di tipo economico* ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Si conferma l'esatta corrispondenza formale tra i dati identificativi catastali con cui l'immobile è censito al Catasto con quelli indicati negli atti di provenienza.

VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Dalle risultanze del sopralluogo si rileva per tutti gli appartamenti una **perfetta coincidenza** tra l'attuale disposizione interna degli spazi e la planimetria catastale.

Si segnala che dallo studio della documentazione catastale sono emerse alcune lievi incongruità in termini di attuali quote di proprietà riconducibili alla società in liquidazione giudiziale di alcune singole villette.

ING. FABRIZIO FERRO

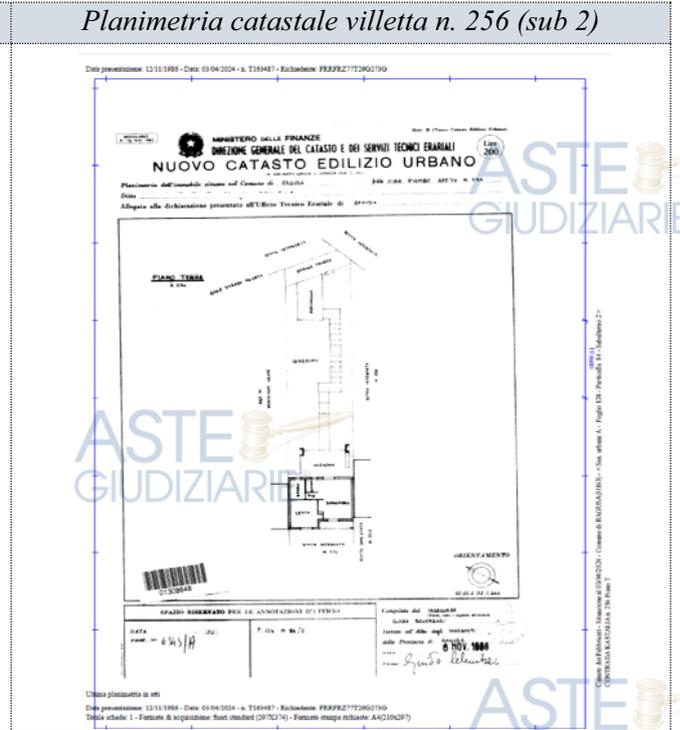
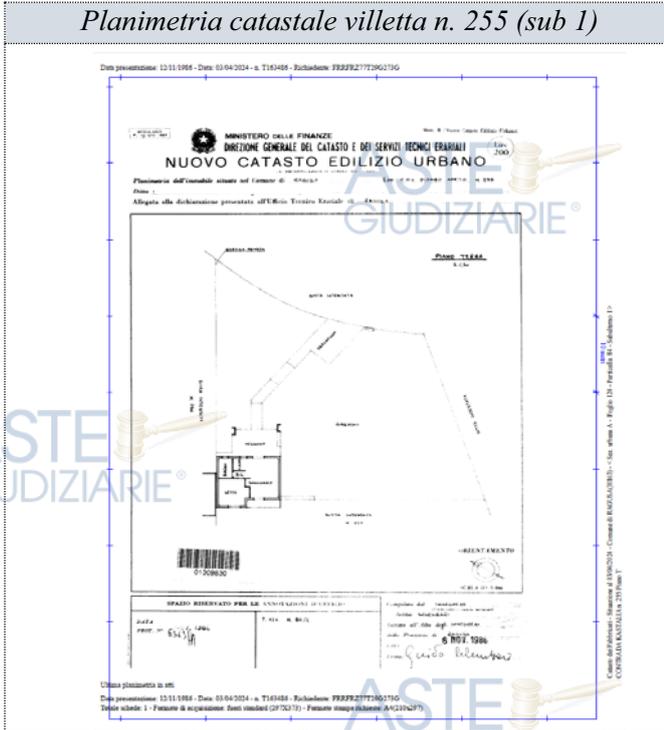


Si riportano le vigenti planimetrie catastali (**Allegato 8**) tutte presentate in data 12/11/1986.



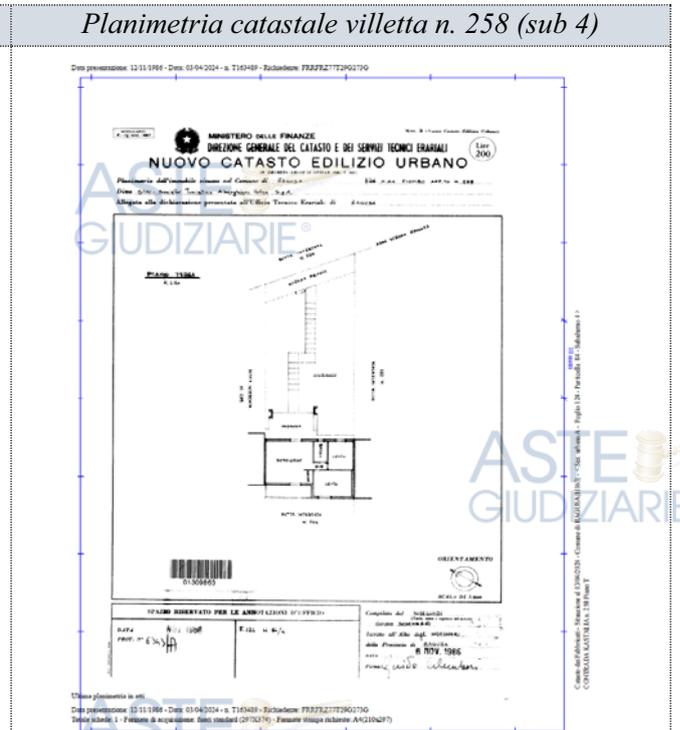
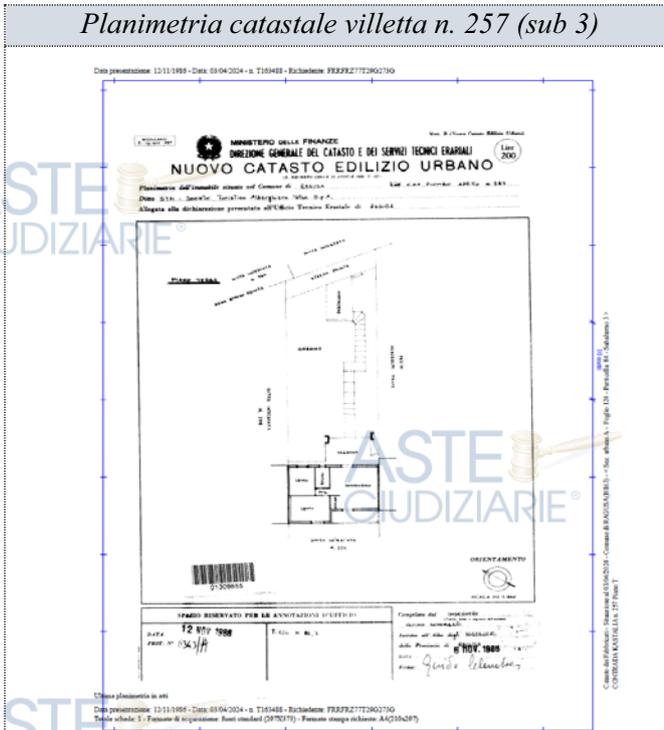
Planimetria catastale villetta n. 255 (sub 1)

Planimetria catastale villetta n. 256 (sub 2)



Planimetria catastale villetta n. 257 (sub 3)

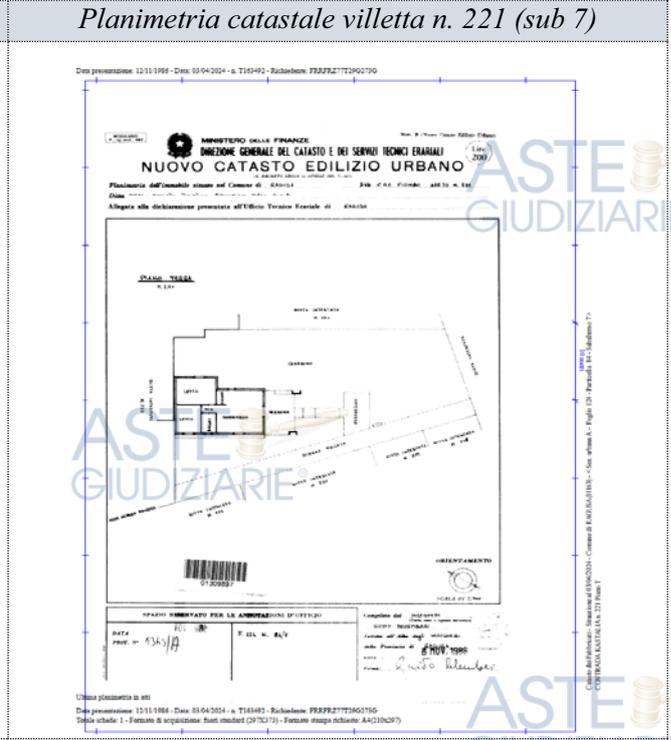
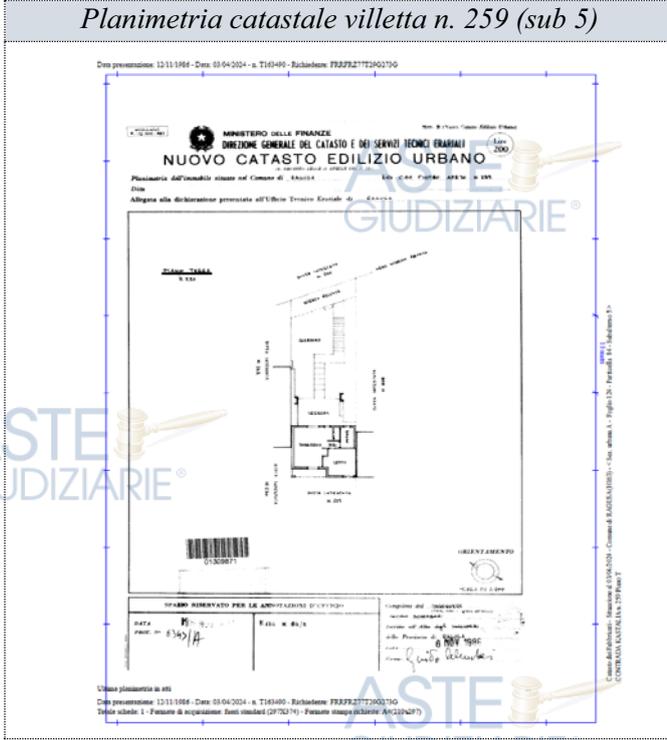
Planimetria catastale villetta n. 258 (sub 4)





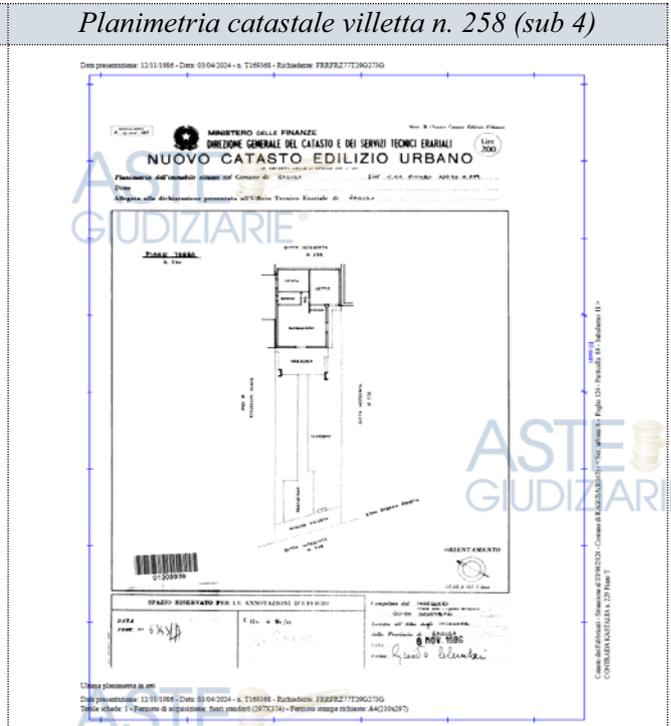
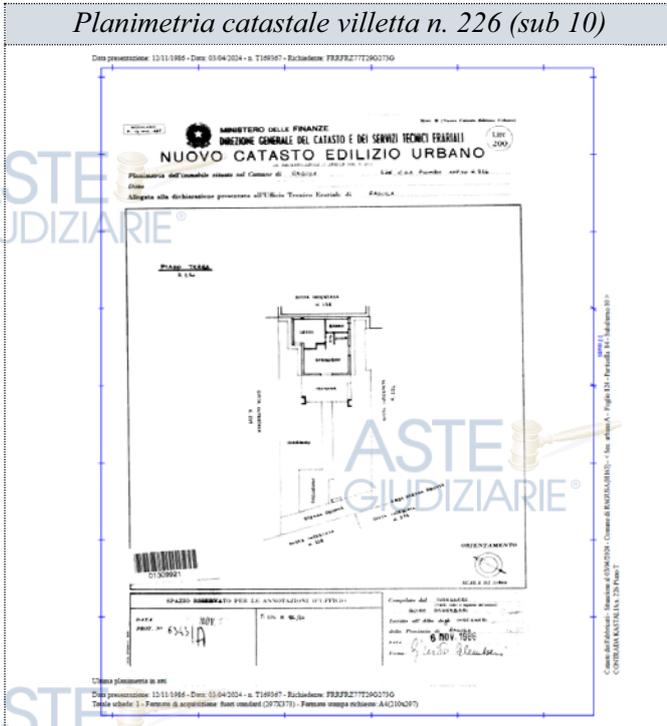
Planimetria catastale villetta n. 259 (sub 5)

Planimetria catastale villetta n. 221 (sub 7)



Planimetria catastale villetta n. 226 (sub 10)

Planimetria catastale villetta n. 258 (sub 4)



5

**ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA LOTTO E INDIVIDUAZIONE EVENTUALI
IRREGOLARITA' E IN CASO INDICARE POTENZIALE SANABILITA'**

ANALISI EDILIZIA

In base allo studio della documentazione edilizia acquisita in data 30/04/2024 in sede di accesso atti presso gli uffici dello Sportello Unico (SUE) del Comune di Ragusa del (*Allegato 13*) il compendio immobiliare ha la seguente cronostoria edilizio/concessoria così schematizzata:

CRONOSTORIA EDILIZIO/CONCESSORIA COMPLESSO IMMOBILIARE	
DATA	ATTO AMMINISTRATIVO
12/02/1985	Domanda presentata da Gaetano Capodicasa nella qualità di Amministratore unico della società S.T.A.I. per la costruzione di unità abitative ricadenti nel Lotto n. 9 della lottizzazione n. 161 del 13/03/1973 denominata "Kastalia" in attuazione alla convenzione stata stipulata con comune di Ragusa con Atto Notaio Ettore Ottaviano del 23/01/1978 Rep. n. 51499 , Racc. n. 7386.
07/10/1985	Concessione Edilizia n. 164/1985 rilasciata dal Comune di Ragusa con destinazione turistica alberghiera senza limiti temporali per la realizzazione di 21 unità abitative nel lotto n.9. tra cui quelle di tipologia A5B7 che comprende quelle in oggetto.
14/03/1986	Comunicazione Inizio lavori prot. n. 18206.
23/06/1988	Approvazione della Variante al progetto n. 164/1985 su istanza del 15/02/1988 alle stesse condizioni del progetto originario con aumento della superficie destinato a parcheggio.
22/06/1990	Certificato di Abitabilità n. 48 su richiesta del 26/10/1989 prot. n. 67426.

ANALISI URBANISTICA

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito in data 26/06/2024 su richiesta del 30/05/2024 (*Allegato 14*) in base alle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, notificato a questo Comune in data 11.04.2006 ed adeguato all'art.4 del suddetto D. Dir., giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016, la particella n. 84 in cui è sito l'edificio in oggetto ricade per intero in zona destinata a "**Villaggi turistici esistenti**" ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A.

ING. FABRIZIO FERRO

In riferimento all'area del Parco Archeologico di Kamarina e Kaucana individuata con del Decreto 01/04/2015 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana la particella 84 del catasto ricade in parte all'interno della zona classificata:

- ✓ “ **B – fascia di rispetto**“ **Parco Archeologico**;
- ✓ nella zona classificata “**C**” **del Parco Archeologico**;
- ✓ all'interno della **Preriserva Naturale “ Pino D'Aleppo ”** istituita con Decreto Assessore regionale del territorio ed ambiente n. 536 del 08/06/1990;
- ✓ all'interno della **Riserva Naturale “ Pino D'Aleppo ”** istituita con Decreto Assessore regionale del territorio ed ambiente n. 536 del 08/06/1990

Inoltre la particella ricade anche:

- all'interno della **Carta dei Beni Paesaggistici** redatta ai sensi del Codice dei Beni culturali, approvato con Decreto legislativo 22/01/2004 n° 42, in vigore dal 01/05/2004 e in **area di interesse archeologico** ai sensi dell'art. 142 m., ed in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 f. (**parchi e le riserve nazionali o regionali**, nonché i territori di protezione esterna dei parchi);
- - all'interno del Livello di tutela 1 (PL 5a) pertanto, sulla suddetta particella non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano Paesaggistico;
- all'interno delle aree S.I.C. (Sito di Importanza Comunitaria), istituite dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con D.A. del 21/02/2005;

Infine si rappresenta che con delibera n. 26 del 07/05/2024 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art.53 co.1, della L.R. n. 19/2020 e dell'art.2 della L.R. n. 71/78, il nuovo Piano regolatore Generale, che ha modificato la destinazione della suddetta particella, per cui adesso assume la destinazione denominata “**TR1 - Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria**”

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA COMPENDIO

Il compendio immobiliare dal punto di vista edilizio e sotto il profilo urbanistico è **regolare**.

5

VALUTAZIONE DI MERCATO LOTTO

PREMESSA

Come già rappresentato oggetto della perizia di stima sono le quote di multiproprietà di n. 8 unità immobiliari comprese nel residence “Le residenze Kastalia” ricadenti nel lotto n. 9 del complesso turistico alberghiero denominato “Athena resort” in titolarità della società in liquidazione giudiziale

La multiproprietà in generale rappresenta la coesistenza di una pluralità di diritti di godimento esercitabili a turno sul medesimo immobile e in particolare la *multiproprietà immobiliare* (come nel ns caso) è caratterizzata dalla titolarità da parte di un soggetto di un diritto di natura reale, pieno ed esclusivo, trascrivibile ed opponibile *erga omnes*, perpetuo, ma a godimento turnario, trasmissibile agli eredi e cedibile a terzi. Il multiproprietario in sintesi può disporre del suo diritto con effetto reale e può esercitare le azioni poste dall'ordinamento a tutela del diritto di proprietà nonché le azioni possessorie e di rinunciazione.

Le comunioni in oggetto sono disciplinate dal “*Regolamento delle Comunioni degli appartamenti in proprietà periodica*” (**Allegato 1**) dove sono indicate le norme con le quali è gestito e organizzato il godimento di ciascun appartamento in proprietà periodica.

La proprietà di ciascun appartamento è suddivisa in quote temporali (settimane) di godimento sulla base di una specifica tabella «E» che riporta la numerazione perpetua delle settimane dell'anno.

La tabella «E», numerazione perpetua delle settimane dell'anno, è in particolare suddivisa come segue:

- tabella E1 con la numerazione perpetua delle settimane degli anni non bisestili;
- tabella E2 con la numerazione perpetua delle settimane degli anni bisestili.

La proprietà di ciascun appartamento suddivisa in quote temporali di godimento è altresì suddivisa in quote millesimali (per la ripartizione delle spese condominiali) per il periodo prefissato riportate in ulteriore tabella denominata «D» dove per ciascun periodo dell'anno è indicata la sua durata in giorni e *l'indice di valore* (compreso in un range tra 10 e 56), stimato sulla base del presunto valore comparativo di mercato dei vari periodi.

Ad ogni quota di comproprietà corrisponde il diritto di godimento pieno ed esclusivo dell'appartamento nel periodo predeterminato ed immodificabile, a periodicità annuale, fissato nel contratto di acquisto. Ciascun *proprietario periodico* ha la facoltà di utilizzare l'appartamento per il solo esclusivo periodo di pertinenza in base al contratto di acquisto della quota di proprietà e delle norme del presente regolamento.

Il godimento turnario può essere esercitato direttamente dal proprietario periodico, ovvero può essere attribuito a terzi a titolo oneroso o gratuito previa autorizzazione scritta far pervenire all'amministrazione delle comunioni o al gestore.

In ogni caso il proprietario periodico resta obbligato in solido col cessionario per tutto quanto da questi dovuto all'amministrazione delle comunioni o al gestore.

Ciascun singolo appartamento, compresi gli arredi, i corredi, le dotazioni, gli impianti e il giardino, costituisce, per destinazione e per espressa volontà dei proprietari periodici, un'unità indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1112 del codice civile. In nessun caso, pertanto, è ammesso lo scioglimento della comunione e le singole quote di proprietà periodica non sono frazionabili.

Ogni singolo appartamento è dotato di arredi, corredi, dotazioni, impianti e giardino che appartengono, pro quota, ai comproprietari periodici dell'appartamento.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE SULLA MULTIPROPRIETA'

La multiproprietà ha vissuto una notevole notorietà e appetibilità nel periodo compreso fra gli anni 80 e 90 in quanto veniva venduto con facilità ad una clientela di fascia medio alta ed era una formula attrattiva per i seguenti motivi:

- Rappresentava un investimento immobiliare;
- Rispondeva alle esigenze delle famiglie composte, allora, di 4/5/6 persone;
- Rappresentava una alternativa all'acquisto della seconda casa.

La tipologia di clienti era composta prevalentemente dal ceto medio, professionisti o imprenditori con un buon potere di acquisto.

Chi acquistava una multiproprietà intravedeva una moderna opportunità di fare vacanza in modo vario, flessibile e di ottima qualità perché i residence erano costituiti da complessi turistici di notevoli dimensioni gestiti con la formula "Villaggio Turistico". I servizi erano di tipo alberghiero, venivano affidati a società di gestione "legate" alle società di vendita, che garantivano, a prezzi calmierati, i servizi di ricevimento, pulizia degli appartamenti, cambio della biancheria, animazione, impianti sportivi, ecc.

Dalla metà degli anni 90 tutto cambia: falliscono quasi tutte le società Italiane che vendevano multiproprietà. Gli investimenti effettuati dagli acquirenti andarono perduti per cui il prodotto subì un primo durissimo colpo. Si segnala inoltre che per quanto alle gestioni, per la maggior parte delle multiproprietà sono condotte da aziende il cui obiettivo è trarre profitto dalla conduzione stessa, di conseguenza i costi sono lievitati con l'aumentare del costo della vita.

Infine, è cambiato il modo di fare vacanza, le famiglie di 4-5 persone sono scomparse, la nuova generazione ricerca in rete pacchetti vacanze con prezzi che spesso sono pari alle spese di condominio. Pertanto ad oggi la Multiproprietà dal punto di vista estimativo è un bene poco appetibile.

PERIMETRO OGGETTO DI STIMA

In base alla documentazione fornita dall'Amministrazione di Condominio e agli atti acquisiti il perimetro immobiliare oggetto di valutazione è rappresentato dalle quote di multiproprietà con le relative settimane assegnate e corrispondenti periodi di riferimento nel 2024 indicate nella tabella a seguire:

QUOTE DI PROPRIETA'	NUM.	SUB	SUP. COMM.	SETTIMANA	PERIODO RIFERIMENTO NEL 2024
519/1074	255	1	59,94 m ²	22	02/06/2024 - 09/06/2024
584/1074	256	2	59,50 m ²	23	09/06/2024 - 16/06/2024
				25	23/06/2024 - 30/06/2024
100/179	257	3	84,99 m ²	34	24/08/2024 - 31/08/2024
235/538	258	4	84,23 m ²	37	14/09/2024 - 21/09/2024
464/1074	259	5	57,46 m ²	23	08/06/2024 - 15/06/2024
				24	15/06/2024 - 22/06/2024
				25	22/06/2024 - 29/06/2024
				26	29/06/2024 - 06/07/2024
				27	06/07/2024 - 13/07/2024
				28	13/07/2024 - 20/07/2024
				32	10/08/2024 - 17/08/2024
				33	17/08/2024 - 24/08/2024
				35	31/08/2024 - 07/09/2024
				36	07/09/2024 - 14/09/2024
516/2148	221	7	88,84 m ²	34	24/08/2024 - 31/08/2024
				37	14/09/2024 - 21/09/2024
				38	21/09/2024 - 28/09/2024
5842/15215	226	10	57,49m ²	25	22/06/2024 - 29/06/2024
				36	07/09/2024 - 14/09/2024
				37	14/09/2024 - 21/09/2024
673/1074	229	11	80,86 m ²	23	08/06/2024 - 15/06/2024
				24	15/06/2024 - 22/06/2024
				25	22/06/2024 - 29/06/2024
				26	29/06/2024 - 06/07/2024
				34	24/08/2024 - 31/08/2024

Si segnala nuovamente che dallo studio della documentazione catastale sono emerse alcune lievi incongruità in termini di attuali quote di proprietà riconducibili alla società in liquidazione giudiziale di alcune singole villette. Pur tuttavia ai fini estimativi saranno presi in considerazione i dati forniti dall'amministrazione condominiale.

ING. FABRIZIO FERRO

CRITERIO DI STIMA

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia (multiproprietà periodica settimanale) si è deciso di procedere per la stima delle quote di multiproprietà mediante l’applicazione del criterio fondamentale dell’estimo: **metodo comparativo**.

Il metodo comparativo è procedimento scientifico che consiste nel caso specifico nella determinazione del valore della singola **quota temporale** in oggetto rappresentata dalla specifica *settimana di proprietà* sulla base del confronto con altre quote temporali (“Comparativi”) relative agli stessi immobili in multiproprietà o ad immobili comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Concretamente, una volta desunto - sulla base di un numero sufficiente di dati reali rappresentati da recenti ed attendibili richieste e/o transazioni immobiliari – il prezzo di mercato medio della settimana in multiproprietà di una delle villette in oggetto, si sono compiuti su quest’ultimo degli aggiustamenti sistematici (in aggiunta o in detrazione) in base principalmente al **periodo di riferimento** in cui ricade la settimana da valutare e sulla scorta delle **caratteristiche estimative** della villetta stessa.

Lo stesso ragionamento valutativo è stato applicato a tutte le altre villette.

In particolare ai fini estimativi i periodi di riferimento considerati in questa sede in cui ricadono tutte le settimane in oggetto, come riportato nella tabella sottostante, per l’anno 2024 sono 4 ovvero:

- altissima stagione (settimane nn. 32 e 33);
- alta stagione (settimane nn. 28, 29, 30, 31 e 34);
- medio/alta stagione (settimane nn. 25, 26, 27, 35 e 36),
- media stagione (settimane nn. 22, 23, 24, 37 e 38).

Per quanto attiene alle caratteristiche estimative si sono ponderate per ogni singola unità abitativa: la dimensione commerciale complessiva, le caratteristiche architettoniche, la superficie dell’area esterna, il numero dei posti letto e le condizioni manutentive rilevate in sede di sopralluogo.

Nel caso in esame quindi si è proceduto alla ricerca di settimane in multiproprietà relative alle medesime villette offerte a libero mercato o in alternativa oggetto di recente compravendita.

Nella tabella sottostante (*Allegato 16*) sono riportate tutte le settimane, con il relativo arco temporale in giorni, oggetto di stima suddivise nei 4 periodi di riferimento.

STAGIONE	SETTIMANA	ARCO TEMPORALE
Media	22	01/06/2024 - 08/06/2024
Media	23	08/06/2024 - 15/06/2024
Media	24	15/06/2024 - 22/06/2024
Medio/alta	25	22/06/2024 - 29/06/2024
Medio/alta	26	09/06/2024 - 06/07/2024
Medio/alta	27	06/07/2024 - 13/07/2024
Alta	28	13/07/2024 - 20/07/2024
Alta	29	20/07/2024 - 27/07/2024
Alta	30	27/07/2024 - 03/08/2024
Alta	31	03/08/2024 - 10/08/2024
Altissima	32	10/08/2024 - 17/08/2024
Altissima	33	17/08/2024 - 24/08/2024
Alta	34	24/08/2024 - 31/08/2024
Medio/alta	35	31/08/2024 - 07/09/2024
Medio/alta	36	07/09/2024 - 14/09/2024
Media	37	14/09/2024 - 21/09/2024
Media	38	21/09/2024 - 28/09/2024

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per applicare il criterio valutativo spiegato si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato per le vendite delle multiproprietà adoperando le seguenti fonti d'informazione:

- 1) Agenzia immobiliare *Coldwell Banker Real Estate*, Viale Tenente Emanuele Lena, 63, Ragusa;
- 2) Agenzia immobiliare *HousesRe studio immobiliare* via Conte Cabrera n° 23B Ragusa;
- 3) Agenzia immobiliare *Sallemi Immobiliare* via Rosario Cancellieri 72, Vittoria (RG);
- 4) Agenzia immobiliare *Coldwell Banker Real Estate* C.so Umberto I 31, Modica, (RG);
- 5) Agenzia immobiliare *Rexer* sito online;
- 6) Agenzia immobiliare *Marina Immobiliare* Via Dandolo 79, Ragusa;
- 7) Agenzia immobiliare *Multivacanza* sito online
- 8) Annunci soggetti privati anche online;
- 9) Acquisizione tramite Sister dell'ADE di diversi atti di compravendita per comparazione;
- 10) Interviste ad operatori immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Considerazioni valutative generali

Per la stima in generale si sono esaminati inoltre i seguenti elementi valutativi rappresentati da fattori esterni e contestuali che riguardano nel complesso tutte le unità immobiliari in oggetto:

- 1) Ubicazione all'interno di un complesso turistico/alberghiero non di recente costruzione;
- 2) Esistenza di diverse dotazioni e servizi ubicate all'interno del complesso;
- 3) Villette con pertinenza esclusiva di giardino e area esterna,
- 4) Sviluppo delle villette su un'unica elevazione al piano terra;
- 5) Edificio condominiale con caratteristiche costruttive e architettoniche di livello medio/basso;
- 6) Unità immobiliari regolari dal punto di vista catastale ed edilizio;
- 7) Grado di fungibilità estremamente basso;
- 8) Caratterizzazione urbanistica complessa che limita fortemente il grado di fungibilità;
- 9) Mercato immobiliare del settore poco dinamico con scambi prettamente stagionali, una discreta domanda con un andamento dei prezzi in calo negli ultimi anni.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Dall'indagine di mercato sono emerse diverse indicazioni e dati comparativi in base anche agli atti di compravendita acquisiti (*Allegato 15*) e in particolare come riassunto nella tabella (*Allegato 16*) a seguire che:

- per un'unità immobiliare di **4 posti letto** in buone condizioni:
 - 1) la settimana nella stagione *media* ha un prezzo compreso tra i € 1.800 – 2.000;
 - 2) la settimana nella stagione *medio/alta* ha un prezzo compreso tra i € 2.000 – 2.500;
 - 3) la settimana nella stagione *alta* ha un prezzo compreso tra i € 2.500 – 3.300;
 - 4) la settimana nella stagione *altissima* ha un prezzo compreso tra i € 3.300 – 3.800
- per un'unità immobiliare di **6 posti letto** in buone condizioni:
 - 5) la settimana nella stagione *media* ha un prezzo compreso tra i € 2.400 – 2.800;
 - 6) la settimana nella stagione *medio/alta* ha un prezzo compreso tra i € 3.000 – 3.500;
 - 7) la settimana nella stagione *alta* ha un prezzo compreso tra i € 3.500 – 4.000;
 - 8) la settimana nella stagione *altissima* ha un prezzo compreso tra i € 4.200 – 4.800



STAGIONE	TIPOLOGIA			
	4 POSTI LETTO		6 POSTI LETTO	
	Min	Max	Min	Max
Media	1.800,00 €	2.000,00 €	2.400,00 €	2.800,00 €
Medio/alta	2.000,00 €	2.500,00 €	3.000,00 €	3.500,00 €
Alta	2.500,00 €	3.300,00 €	3.500,00 €	4.000,00 €
Altissima	3.300,00 €	3.800,00 €	4.200,00 €	4.800,00 €

La stima della singola settimana in multiproprietà è avvenuta attraverso il confronto con i dati sopraindicati e una volta determinato il valore di mercato per una determinata settimana si è proceduto allo sviluppo di **un prospetto di stima** nella quale si sono stabilite a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi (periodo di riferimento e caratteristiche estimative) i valori di mercato di tutte le settimane per quella specifica unità immobiliare.

Il sopramenzionato processo valutativo è perfettamente indicato nella tabella di valutazione (**Allegato 16**) a seguire dove in colore verde sono rappresentati i valori delle settimane oggetto di stima.

DISTRIBUZIONE VALORI DI STIMA IN BASE ALLA SETTIMANA DI RIFERIMENTO								
sub n.	1	2	3	4	5	7	10	11
P.letto	4	4	6	6	4	6	4	6
22	2.200,00 €	2.000,00 €	2.600,00 €	2.600,00 €	1.800,00 €	2.800,00 €	2.000,00 €	2.400,00 €
23	2.337,50 €	2.125,00 €	2.762,50 €	2.762,50 €	1.912,50 €	2.975,00 €	2.125,00 €	2.550,00 €
24	2.475,00 €	2.250,00 €	2.925,00 €	2.925,00 €	2.025,00 €	3.150,00 €	2.250,00 €	2.700,00 €
25	2.750,00 €	2.500,00 €	3.250,00 €	3.250,00 €	2.250,00 €	3.500,00 €	2.500,00 €	3.000,00 €
26	2.750,00 €	2.500,00 €	3.250,00 €	3.250,00 €	2.250,00 €	3.500,00 €	2.500,00 €	3.000,00 €
27	3.025,00 €	2.750,00 €	3.575,00 €	3.575,00 €	2.475,00 €	3.850,00 €	2.750,00 €	3.300,00 €
28	3.162,50 €	2.875,00 €	3.737,50 €	3.737,50 €	2.587,50 €	4.025,00 €	2.875,00 €	3.450,00 €
29	3.162,50 €	2.875,00 €	3.737,50 €	3.737,50 €	2.587,50 €	4.025,00 €	2.875,00 €	3.450,00 €
30	3.300,00 €	3.000,00 €	3.900,00 €	3.900,00 €	2.700,00 €	4.200,00 €	3.000,00 €	3.600,00 €
31	3.300,00 €	3.000,00 €	3.900,00 €	3.900,00 €	2.700,00 €	4.200,00 €	3.000,00 €	3.600,00 €
32	3.850,00 €	3.500,00 €	4.550,00 €	4.550,00 €	3.150,00 €	4.900,00 €	3.500,00 €	4.200,00 €
33	3.850,00 €	3.500,00 €	4.550,00 €	4.550,00 €	3.150,00 €	4.900,00 €	3.500,00 €	4.200,00 €
34	3.300,00 €	3.000,00 €	3.900,00 €	3.900,00 €	2.700,00 €	4.200,00 €	3.000,00 €	3.600,00 €
35	3.025,00 €	2.750,00 €	3.575,00 €	3.575,00 €	2.475,00 €	3.850,00 €	2.750,00 €	3.300,00 €
36	2.750,00 €	2.500,00 €	3.250,00 €	3.250,00 €	2.250,00 €	3.500,00 €	2.500,00 €	3.000,00 €
37	2.337,50 €	2.125,00 €	2.762,50 €	2.762,50 €	1.912,50 €	2.975,00 €	2.125,00 €	2.550,00 €
38	2.200,00 €	2.000,00 €	2.600,00 €	2.600,00 €	1.800,00 €	2.800,00 €	2.000,00 €	2.400,00 €
Superficie	59,94	59,5	84,99	84,23	57,46	81,84	57,49	80,86
Condizioni	buone	buone	buone	buone	buone	discrete	buone	sufficienti
	2.200,00 €	4.625,00 €	3.900,00 €	2.762,50 €	28.237,50 €	9.975,00 €	7.125,00 €	14.850,00 €



Dal prospetto valutativo emerge che i periodi in multiproprietà con il valore più basso sono rappresentati dalle settimane 22, 23, 37 e 38 (*media stagione*) relative alle unità con 4 posti letto mentre la settimana con l'apprezzamento migliore è la n. 34 (*alta stagione*) relativa alla villetta n. 221 di 6 posti letto con un valore di € 4.200,00

In generale l'unità immobiliare con la valutazione più bassa è la n. 225 relativa ad una sola settimana (€ 2.200) mentre quella più "costosa" è la n. 259 relativa a 12 settimane per un valore totale di € 28.237,50.

In conclusione procedendo alla somma dei valori di tutti i periodi in multiproprietà riconducibili alla società *casa vacanze srl* in liquidazione giudiziale (evidenziati in verde nel prospetto di stima) il valore di mercato complessivo del compendio è pari a € **73.675,00**





CONCLUSIONI

A parere del sottoscritto la stima del compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova e nelle vigenti condizioni, valutando principalmente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, i periodi di riferimento e l'andamento del mercato immobiliare è arrotondando di **€ 74.000,00 (settantaquattomila,00)**.

Nell'ipotesi di vendita in blocco ovvero di un unico trasferimento contestuale di tutte le settimane in multiproprietà occorre decurtate la stima complessiva di un'aliquota pari al 15-20% riducendo la valutazione fino a **€ 59.000,00 (cinquantanovemila,00)**.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

08/07/2024

Consulente Stimatore



Ing. Fabrizio Ferro



ING. FABRIZIO FERRO

