

VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Perito estimatore: arch. Giuseppe Gurrieri.

Io sottoscritto arch. Giuseppe Gurrieri con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, ho ricevuto incarico per l'integrazione alla valutazione del patrimonio immobiliare della

****omissis**** svolta dall'ing. Tumino Maurizio con perizia del 10/01/2019.

A seguire uno schema riepilogativo dei beni e dei relativi valori:

Ubicazione	FG	PART.	SUB	ZC	CAT	CONSISTENZA	SUP.CAT	STIMA
Via Cirillo	35	3127	5	1	C2	50 MQ	53 MQ	29.940,06 €
	35	3127	4	1	A3	4 VANI	91 MQ	65.782,00 €
C.da Timpaliscia	11	50						323.400,00 €
Via Roma 113	16	113	4	1	C1	64 MQ	77 MQ	83.250,00 €
	16	113	5	1	C1	74 MQ	77 MQ	83.250,00 €
	16	113	6		F3			89.437,50
	16	113	7	1	A4	4 VANI	74 MQ	52.312,50 €
Via Roma 111	16	431	3	1	C2	32 MQ	36 MQ	13.500,00 €
	16	431	6	1	C1	148 MQ	144 MQ	135.000,00 €
	16	431	13	1	A3	5.5 VANI	126 MQ	89.437,50 €
Via Caucana 89/A	36	342	7	1	A4	2.5 VANI	53 MQ	34.425,00 €
Via Roma 113	16	113	4	1	C1	64 mq	77 mq	83.250,00 €
	16	113	5	1	C1	74 mq	77 mq	83.250,00 €
	16	113	7	1	A4	4 vani	74 mq	52.312,50 €
Via Segni	37	484	1	1	A2	4.5 VANI	65 MQ	132.583,02 €
	37	484	2	1	A2	4.5 VANI	65 MQ	132.583,02 €
	37	484	3	1	A2	4.5 VANI	64 MQ	132.583,02 €
	37	484	5	1	A2	4.5 VANI	63 MQ	132.583,02 €
	37	484	6	1	A2	4.5 VANI	63 MQ	132.583,02 €
	37	484	7	1	A2	6 VANI	131 MQ	159.816,29 €
	37	484	8	1	A2	6 VANI	130 MQ	159.816,29 €
	37	484	9	1	A2	5.5 VANI	137 MQ	159.816,29 €
	37	484	10	1	A2	6 VANI	134 MQ	159.816,29 €
	37	484	11	1	A2	6 VANI	132 MQ	159.816,29 €
	37	484	12	1	A2	6 VANI	132 MQ	159.816,29 €
	37	484	13	1	C2	54 MQ	61 MQ	17.500,00 €
	37	484	14	1	C2	35 MQ	36 MQ	17.500,00 €

	37	484	15	1	C2	33 MQ	35 MQ	17.500,00 €
	37	484	16	1	C2	34 MQ	36 MQ	17.500,00 €
	37	484	17	1	C2	32 MQ	34 MQ	159.816,29 €
	37	484	18	1	C2	28 MQ	30 MQ	17.500,00 €
	37	484	20	1	C6	27 MQ	29 MQ	17.500,00 €
	37	484	21	1	C6	29 MQ	31 MQ	17.500,00 €
	37	484	22	1	C6	27 MQ	28 MQ	17.500,00 €
	37	484	23	1	C2	27 MQ	29 MQ	17.500,00 €
Via Carmine 39	35	202	1	1	A4	5 vani	115 mq	52.440,00 €
Via Carmine 231	10	117	3	1	A4	5 vani	80 mq	65.981,25 €
Lotto Consorzio	201	SEM. IRR.	1	0	7	4.58	2.29	59.120,00 €
Lotto costa degli Archi	419	SEM. ARB.	1	0	10	6.57	3.8	42.400,00 €

Le analisi da me effettuate ai fini di una corretta e completa valutazione si sono distinte in una fase relativa al controllo documentale dei beni e ed una fase di redazione della valutazione dei singoli immobili. Entrambe le fasi sono articolate nella perizia in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

perizia riguarda l'immobile sito in Via Carmine 39 a Santa Croce.

SOMMARIO

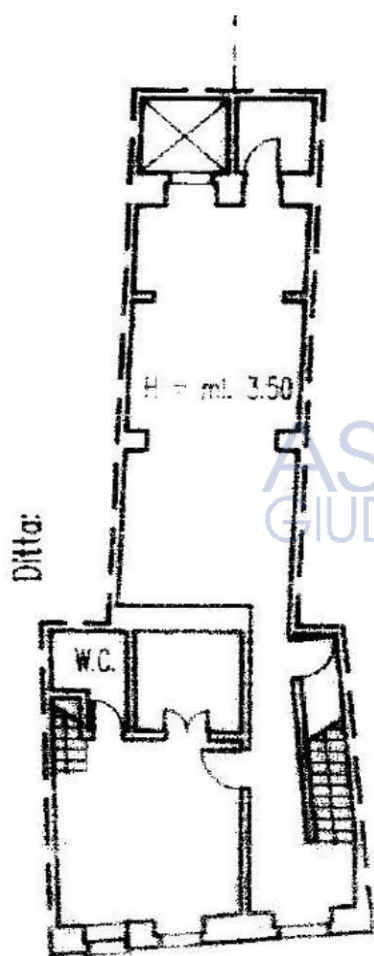
FASE DI CONTROLLO DOCUMENTALE DEI BENI.....	3
A. Esame documentazione per complesso edilizio in via carmine n.231/c a santa croce camerina.	3
B. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute.....	4
C. Sussistenza di vincoli.....	4
D. Accesso all'immobile.....	4
E. Accertamento presso amministrazione condominiale.....	4
F. Stato di possesso.....	5
G. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.....	5
H. Esistenza di formalità, : iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc.	5
D) relazione di stima: lotto 1.....	6
a) Identificazione del bene e sommaria descrizione.....	6
b) controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti.....	7
a) Attestato di prestazione energetica.....	7
b) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	8
Determinazione del valore commerciale.....	9
c) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. LOTTO 1.....	10

FASE DI CONTROLLO DOCUMENTALE DEI BENI

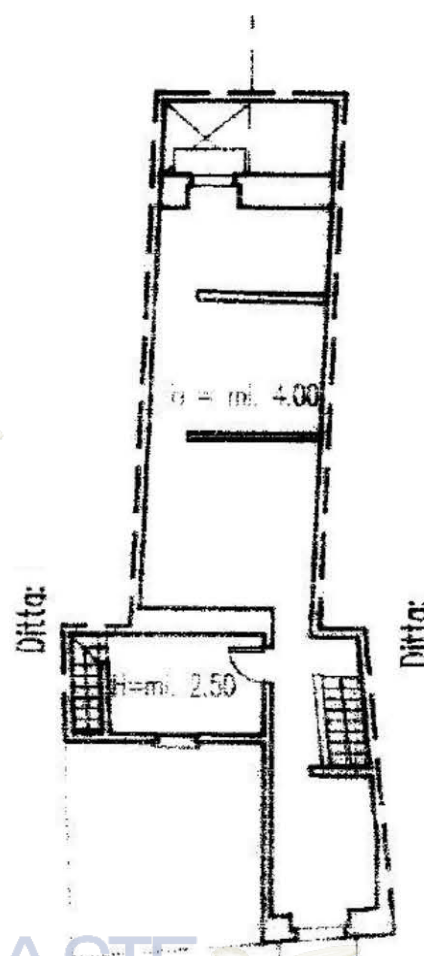
A. ESAME DOCUMENTAZIONE PER COMPLESSO EDILIZIO IN VIA CARMINE N.231/C A SANTA CROCE CAMERINA.

Il bene oggetto di valutazione è stato individuati come segue

- Immobile, dell'estensione di 140 mq, distribuiti su un due livelli, ubicato a Santa Croce Camerina, in via Carmine n.39 e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, *al foglio di mappa n. 35, mappale n. 202, subalterno n. 1, zona cens. 1, categoria A/4, classe 2, Consistenza 5 vani, rendita € 198,82*



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

E' stato inoltre verificato che:

- a) Il bene oggetto di valutazione è stato esattamente individuato in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come sopra descritti.
- b) Il bene risulta di proprietà della **omissis**, con sede in Santa Croce Camerina, C.F./P.I. **omissis**.
- c) Il bene è pervenuto alla **omissis** in virtù dell'atto di vendita del 30/03/1996 registrato ai nn. 7478/2227, rogito notaio Filippo Morello, notaio in Ispica. Nell'atto si legge che il bene è stato costruito in data anteriore al 1967.

B. REGOLARITÀ EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLO STABILE, COSTI SANATORIE, OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ADEMPIUTE

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona "A1 – Arre del centro storico del capoluogo" del P.R.G., ed inserito nel "Piano di recupero del Centro Storico Urbano" nell'isolato "F", classificato come fabbricato dal "valore ambientale nullo".

L'intero fabbricato, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Risulta privo del certificato di agibilità ma ciò non ne preclude la vendita. I costi per ottenerlo sono di circa €. 1500,00

Non risultano obbligazioni inadempite derivanti da convenzioni urbanistiche.

C. SUSSISTENZA DI VINCOLI

Il bene è ubicato in zona centro storico. Vi sono pertanto vincoli storici da rispettare.

D. ACCESSO ALL'IMMOBILE.

In data 18/06/2020 è stato possibile accedere ai beni oggetto di valutazione; condurre le operazioni peritali effettuando i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione degli stessi nonché fotografando le parti ritenute significative. È stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso del bene si è potuto quindi procedere alla perizia.

E. ACCERTAMENTO PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene è una unità autonoma non vi sono spese condominiali.

F. STATO DI POSSESSO

Il bene oggetto di valutazione, ad oggi risulta come segue:

: APPARTAMENTO al piano terra e primo piano di un immobile sito in Via Carmine n.39 a Santa Croce Camerina (Rg).

intestatario

nominativo	Codice fiscale	titolarità	quota
omissis	**omissis**	PROPRIETA'	1/1

in virtù dell'atto di vendita del 30/03/1996 registrato ai nn. 7478/2227, rogito notaio Filippo Morello, notaio in Ispica da potere di:

****omissis****nato a Santa Croce il ****omissis****

****omissis****nata a Santa Croce il. ****omissis****

Ai predetti venditori il bene è pervenuto per atto di successione in morte dei genitori ****omissis****e ****omissis****le cui dichiarazioni di successione sono state presentate all'ufficio del registro di Ragusa rispettivamente n. 191 vol 349 e n. 13 vol. 371

G. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sull'immobile in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

H. ESISTENZA DI FORMALITÀ, ISCRIZIONI IPOTECARIE, PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

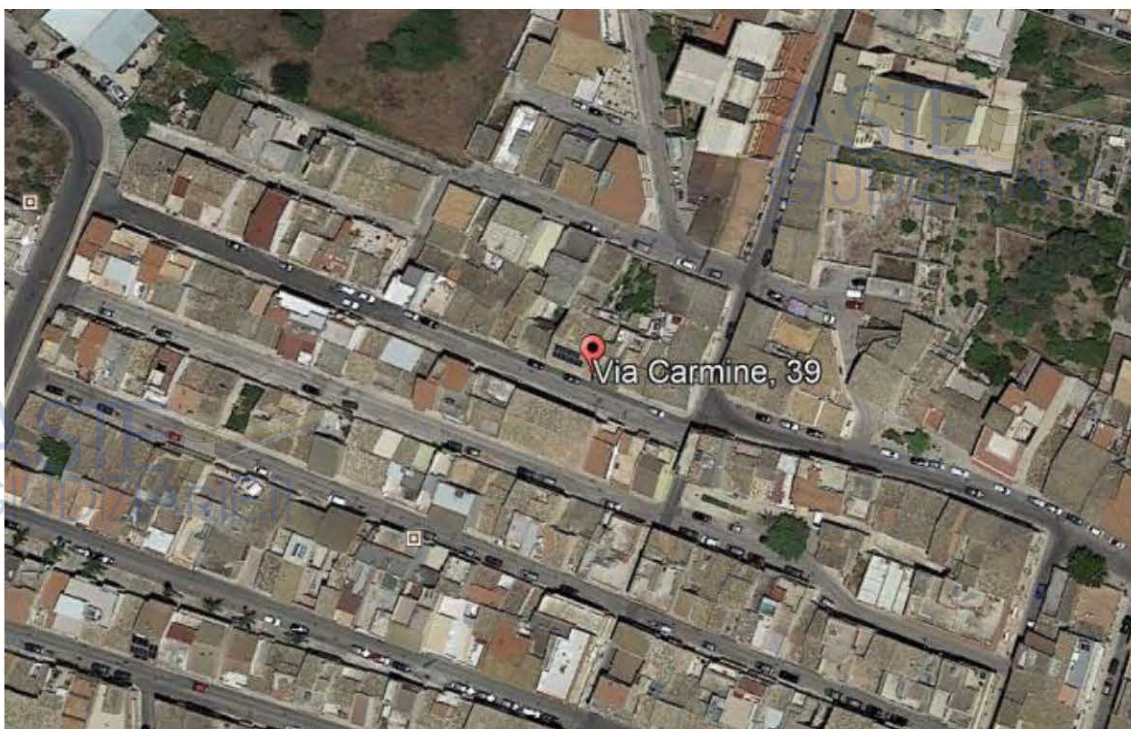
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 19/06/2020, sono risultate le seguenti formalità:

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 29/04/1996 - Registro Particolare 4372 Registro Generale 5334 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 7478 del 30/03/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	☐	TRASCRIZIONE del 11/05/2001 - Registro Particolare 6601 Registro Generale 7886 Pubblico ufficiale COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA Repertorio 16/2001 del 04/05/2001 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 19/12/2012 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 18999 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 48003/19198 del 17/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	☐	ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 379/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	TRASCRIZIONE del 07/07/2016 - Registro Particolare 6525 Registro Generale 9662 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2341/2016 del 23/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	TRASCRIZIONE del 24/07/2019 - Registro Particolare 7787 Registro Generale 11083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 11/2018 del 06/06/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

I) RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 1

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile in questione, ha una superficie calpestabile di circa 140 mq, con soffitto a volta avente altezza interna media di 2.70 hml.



Il bene è ricompreso in un'area del centro urbano della città di Santa Croce Camerina, a destinazione prevalentemente residenziale, ma anche commerciale e direzionale.

Il fabbricato, in cui insiste, si sviluppa su due piani fuori terra a destinazione residenziale, con un ingombro in pianta di circa 80,00 mq e copertura a falde.

B) CONTROLLI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI EVENTUALI TERZI OCCUPANTI

In seguito al sopralluogo, si è constatato che l'unità immobiliare risulta essere occupato da terzi.

Ho constatato che nell'immobile in questione vi è un contratto d'Affitto d'azienda ad una società partecipata, la ****omissis****, che si occupa anche di subaffittare il bene come nel caso specifico. Il contratto registrato a Noto il 17 maggio 2016 al n. 5018 serie 15 da pubblico Ufficiale Filippo Morello riporta comunque una clausola al punto due riguardante la durata del contratto che riguarda il contratto medesimo e recita *"... dovrà intendersi risolto, ex unc, contestualmente al provvedimento con il quale il Giudice Delegato farà luogo alla vendita ..."*.

A) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

B) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE
ESTIMATIVA

L'immobile si trova al piano terra, accessibile tramite un ingresso direttamente su via Carmine al civico 39, mentre il piano primo è accessibile tramite un corpo scala anch'esso con accesso diretto su via Carmine al civico 41, la sua destinazione d'uso è quella di abitazione di tipo popolare. Al momento del sopralluogo non sono riuscito a visionare il primo livello in quanto impraticabile e pericolante; sono comunque in grado di relazionare relativamente alle caratteristiche principali dell'immobile.

L'appartamento è composto da un soggiorno-cucina, una stanza da letto e un bagno. Le rifiniture dell'ambiente si presentano in uno stato di conservazione non buono. I pavimenti sono di tipologia marmette, con relativa zoccolatura; le pareti sono rifinite con intonaco civile in molti punti ammalorato. Ha copertura a falde con struttura in legno costituita da travi di tipo trieste e tavolato, con manto di coperture a tegole. Gli infissi esterni sono in legno e necessiterebbero di manutenzione. Le porte interne in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico fuori traccia, idrico e fognario funzionanti. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldabagno elettrico. Assenti gli impianti di riscaldamento e di condizionamento. Le finiture dell'appartamento al primo piano sono simili a quelle del piano terra. Si tratta di un immobile che necessita di importanti lavori di ristrutturazione.

Determinazione del valore commerciale

Il bene è stato stimato dall'ing. Tumino con una valutazione corrispondente a €52.440,00.

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in pessimo stato di conservazione, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la redazione della MCA ritengo **congruo** il valore dato.

Certo di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 19/06/2020

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Gurrieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it