



Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere

Corso Sandro Pertini, 30 – 97015 Modica (RG)

Tel. 3270064741

P. Iva: 01136550884

e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it

pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE n. 165/2021.**

LOTTO 1

Versione privacy

Beni oggetto di procedura costituenti il lotto:

1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);

1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. Ille 214;

2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. Ille 206, 209.



05/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gullotta Alessandro



Firmato digitalmente da:

GULLOTTA ALESSANDRO

Firmato il 05/04/2023 18:51

Seriale Certificato: 362008

Valido dal 26/04/2021 al 26/04/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2019 del R.G.E.



Parti: CREDITORE

Debitore: DEBITORE

Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO



Beni oggetto di pignoramento di cui alla procedura 165/2021 del R.G.E.:

- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- ✓ 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 206, 209;
- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 221 sub.1 (F3);
- ✓ 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 214;
- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part. lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2), 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).



SOMMARIO

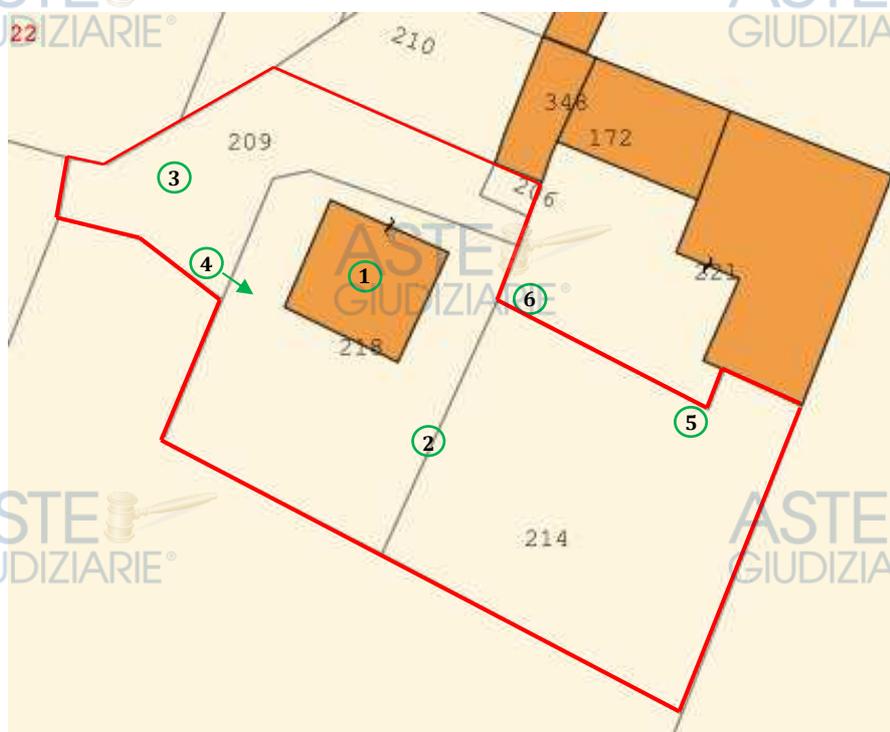
LOTTO1	4
Confini	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisioni	7
Condizioni e stato di occupazione.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Relazione ipocatastale	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
STIMA.....	12
Stima sintetica del lotto (1° metodologia).....	12
Stima sintetica del lotto (2° metodologia).....	12
Conclusioni del processo estimativo	14
RILIEVO METRICO	15
RILIEVO FOTOGRAFICO	17
CONGEDO DEL C.T.U.....	27

LOTTO1

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. l. 214;
- 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. l. 206 e 209

Detto **Lotto** sarà costituito dall'unione delle p.lle **218** (fabbricato e pertinenze) dalla p.lla **214** (terreno) e p.lle **206** e **209** (vialetto di accesso) come evidenziato nella rappresentazione grafica riportata di seguito:

SCHEMA COSTITUTIVO DEL LOTTO 1



- ① Casa di abitazione
- ② Giardino
- ③ Stradella di ingresso
- ④ Ingresso al lotto
- ⑤ Corpo tecnico per alloggiamento autoclave
- ⑥ Cisterna con pompa sommersa

— Delimitazione **Lotto 1**

Allo stato le p.lle 206 e 209, in proprietà per la quota di 2/3, costituiscono la parte finale della stradella di collegamento alla S.S. 115 e garantiscono l'accesso al Lotto, mentre la p.lla 214, completa, senza soluzione di continuità, il giardino di pertinenza della p.lla 218 ove trovasi il fabbricato per civile abitazione.

Come già descritto nella relazione generale, il **fabbricato** è composto da un unico piano terra con ingresso principale dalla stradella di accesso al lotto, che lo collega direttamente alla S.S.115 nel tratto di collegamento tra i Comuni di Ispica e di Modica. Ha la **destinazione di civile abitazione** e si compone di un ingresso e disimpegno, di tre ampie camere da letto, un salone ed una cucina abitabile oltre i servizi, il tutto come meglio descritto nella planimetria allegata alla presente.

Copre una **superficie lorda** di circa mq. 181,84 ed una **superficie utile** interna calpestabile di mq. 160,68 ed ha la struttura portante in muratura con copertura a padiglione (falde inclinate su ogni lato). L'intero fabbricato è rifinito in ogni sua parte e completo di impianti: elettrico, di riscaldamento ed idrico, in atto tutti funzionanti. Sono ancora pertinenze del superiore bene due verande di cui una, più grande, in corrispondenza dell'ingresso ed una, più piccola, in corrispondenza del vano cucina.



Il terreno (giardino) di pertinenza è completo di percorsi di collegamento pedonale e viario tra la casa ed il terreno stesso (v. foto a lato).

Tutto il lotto è circondato da muro di recinzione in parte del tipo tradizionale (a secco) ed in parte con paletti e rete.

L'immobile in oggetto si trova contrada Crocefia, in zona E₁ del P.R.G. del Comune di Ispica e tutta la zona è caratterizzata da costruzioni per la residenza, in villette isolate, oltre fabbricati di tipo rurale.

La zona per la sua posizione rispetto la città di Ispica è sicuramente periferica ma risulta ben collegato con la città e con la principale arteria stradale di collegamento tra i Comuni vicini.



Vista da Google

NOTA

Si fa notare che, come indicato nello schema costitutivo del lotto a pag. 4 della presente relazione, ai punti 5 e 6 sono indicati rispettivamente un corpo tecnico per l'alloggiamento dell'autoclave e la cisterna interrata, di circa 180 mc di capacità (23 canne). Questi due manufatti ricadono: il primo, ovvero il corpo tecnico, internamente al lotto 1 ed il secondo, ovvero la cisterna, nel lotto 2 già indicato nella relazione generale. Tuttavia entrambi i manufatti sono in proprietà comune con altra ditta e già provenienti dalla divisione di cui all'atto di donazione dell'11 dicembre 1996 ai rogiti del notaio dott. Evangelista Ottaviano a cui si rimanda per maggiori chiarimenti.

CONFINI

Il lotto 1 – così formato confina con propri [redacted] ne indicato nell'atto di acquisto del 23 settembre 2015 ai rogiti del notaio dott. Evangelista Ottaviano, e con proprietà di [redacted] lvo migliori confini.

CONSISTENZA

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	COEFF.TE	SUPERFICIE CONVENZIONALE IN MQ.
CASA DI ABITAZIONE	Ingresso e disimp. interno	21,82	23,85	1,00	23,85
	cucina	23,49	27,01	1,00	27,01
	lavanderia	6,18	7,27	1,00	7,27
	w.c. e anti-wc	11,78	13,37	1,00	13,37
	soggiorno	32,00	36,09	1,00	36,09
	Letto 1	22,45	25,90	1,00	25,90
	Letto 2	26,10	29,80	1,00	29,80
	Letto 3	16,86	18,55	1,00	18,55
	Sommano	160,68	181,84		
	Verande esterne (20,00 + 34,41)	54,41	54,41	0,35	19,04
	Aree verdi e camminamenti esterni Terreno di pertinenza della p.lla 218 + p.lla 214 + (2/3) delle 206 e 209 (mq: 1.843,75+1322+348)	3.513,75	3.513,75	0,15	527,06
Superficie convenzionale complessiva, mq:					727,94

DATI CATASTALI

Dai dati desunti dalle visure catastali il lotto è individuato come segue (cfr. All. n. 7) :

Catasto fabbricati						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale
4	218	1	A/7	1	9,5 vani	Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte: 190 m ²

Catasto terreni							
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
4	214		seminativo	3	1.322 mq	€ 4,10	€ 2,73
4	206		seminativo	2	21 mq	€ 0,09	€ 0,05
4	209		seminativo	3	502 mq	€ 1,56	€ 1,04

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo del 29/07/2022, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, **non sono emerse difformità.**

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Per quanto alla planimetria catastale è stata fornita dal sig. proprietario e nè è stata verificata la corrispondenza presso l'ufficio del Catasto di Ragusa.

Sono stati invece richiesti presso i competenti uffici e allegati alla relazione generale, i seguenti atti, in quanto non disponibili nel fascicolo:

- visure aggiornate, (cfr. All. n 7);
- certificato di residenza (cfr. All.n. 2);
- certificato anagrafico di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato è coniugato, ma ad oggi separato (cfr. All.n. 1).
- estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato, è nel regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. All.n. 4);
- In allegato al titolo di proprietà ai rogiti del notaio dott. Evangelista Ottaviano in data 23 settembre 2015 (cfr. All.n. 6) è presente l'**attestato di prestazione energetica** a firma del dott. Ing. Buffa Tommaso ed in corso di validità. Infatti, non essendosi eseguiti, come dichiarato dal proprietario, interventi che né modificchino i contenuti e i valori espressi nell'attestato ed avendo questo validità decennale, risulta **valido fino a tutto il 29/04/2025.**

CONDIZIONI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione sia in ordine alla struttura che alle finiture in genere ed agli impianti ed è nella **piena proprietà** dell'esecutato ma **attualmente è occupato** dalla sig.ra [REDACTED]

Si precisa che [REDACTED] occupa la casa in forza dell'Ordinanza resa nel procedimento civile iscritto al n.765/2021 V.G. come già indicato nel verbale di sopralluogo del 29/07/2022.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli derivanti da servitù, censo, livello o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già accennato l'immobile è costituito da una unità abitativa della tipologia di "villetta unifamiliare" che si sviluppa come un unico piano terra ubicato in c.da Crocefia del territorio del Comune di Ispica (RG). L'ingresso al lotto avviene direttamente dalla stradella che lo collega alla S.S.115, in corrispondenza del tratto viario di collegamento tra i Comuni di Ispica e Modica. Ha la destinazione di civile abitazione e si compone nel dettaglio di un ingresso, raggiungibile da una veranda esterna coperta dallo sbalzo del solaio di copertura, quindi da un ampio disimpegno per il collegamento agli altri ambienti, da tre camere da letto, un soggiorno ed una cucina abitabile oltre i servizi. Copre una **superficie lorda** di circa mq. 181,84 ed una **superficie utile** interna calpestabile di mq. 160,68.

La struttura portante è del tipo in muratura con copertura, riportata sul solaio, della tipologia a padiglione (falde inclinate su ogni lato).

L'intero fabbricato è rifinito in ogni sua parte e completo di impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico, in atto tutti funzionanti.

Sono ancora pertinenze del superiore bene due verande di cui una, più grande, in corrispondenza dell'ingresso ed una, più piccola, in corrispondenza del vano cucina, oltre i percorsi esterni di collegamento pedonale e viario tra la casa ed il terreno di pertinenza. Tutto il lotto di terreno è circondato da muro di recinzione, in parte del tipo tradizionale in pietra (a secco) ed in parte con paletti e rete.

RELAZIONE IPOCATASTALE

Nel fascicolo agli atti del Tribunale è presente una **relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.**, redatta dal dott. notaio Filippo Morello e composto da n. 5 pagine, ed a cui si rimanda per maggiori chiarimenti per la parte di competenza del lotto in oggetto (*cespiti nn. 2 e 3*).

Per comodità di lettura si riporta detta relazione nel seguito.

Omissis

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sempre dalla consultazione **relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.** inserita nel fascicolo, si possono individuare i seguenti gravami relativi ai cespiti 2 (p.lla 218) e 3 (p.lle 206 e 209):

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26 gennaio 2016 ai nn. 882/141, per un importo di euro 88.770,00 (sorte capitale di euro 59.118,00) a favore [redacted] sede in Roma, codice fiscale 00347180101, contro DEBITORE, nato a Modica il 1° giugno 1951, **gravante sui cespiti 2 e 3**;
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 giugno 2021 ai nn. 9326/897, per un importo di euro 21.400,00 (sorte capitale di euro 18.221,42) a favore di CREDITORE, nato a Ragusa il 28 giugno 1968, contro DEBITORE, nato a Modica il 1° giugno 1951, **gravante su tutti i cespiti**;
- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 ottobre 2021 ai nn. 16581/11144, a favore di CREDITORE, nato a Ragusa il 28 giugno 1968, contro DEBITORE, nato a Modica il 1° giugno 1951, **gravante su tutti i cespiti**

Per il dettaglio della formalità si rimanda alla di visura ipocatastale ex art. 567.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto al Certificato di Destinazione Urbanistica, tenuto conto che tale documento svolge la funzione essenziale di informare la parte acquirente dello statuto peculiare del bene che egli si accinge a comprare, ed in particolare delle regole e dei limiti alla utilizzabilità edificatoria del medesimo, risulta evidente che il Certificato di Destinazione Urbanistica ha senso solo per le aree non edificate e tali limiti e regole sono contenute nei documenti del P.R.G. vigente.

Nel lotto 1, oggetto della presente, le uniche particelle che risultano ancora nel NCT di terreno sono le nn. 214, 206 e 209. Di queste le p.lle 206 e 209 costituiscono la parte terminale della viella di accesso al lotto.

Da ciò il sottoscritto ha condotto una ricerca con l'ausilio del P.R.G. vigente del Comune di Ispica e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, da cui risulta:

che il terreno, in cui è costruito il bene e costituente il lotto 1, oggetto di procedura ricade in zona E1 destinata a usi agricoli indifferenziati come espressamente previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. e precisamente dall'art. 11.1 : “. Art. 11: Zona E: prevalenti attività agricole.

E' distinta nelle sottozone E₁ E₂ E₃ E₄

Sottozona E₁: usi agricoli indifferenziati.

Sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di 0,03 mc/mq.

L'altezza massima assoluta non supererà m. 7,50 salvo accertate esigenze tecniche.

.....

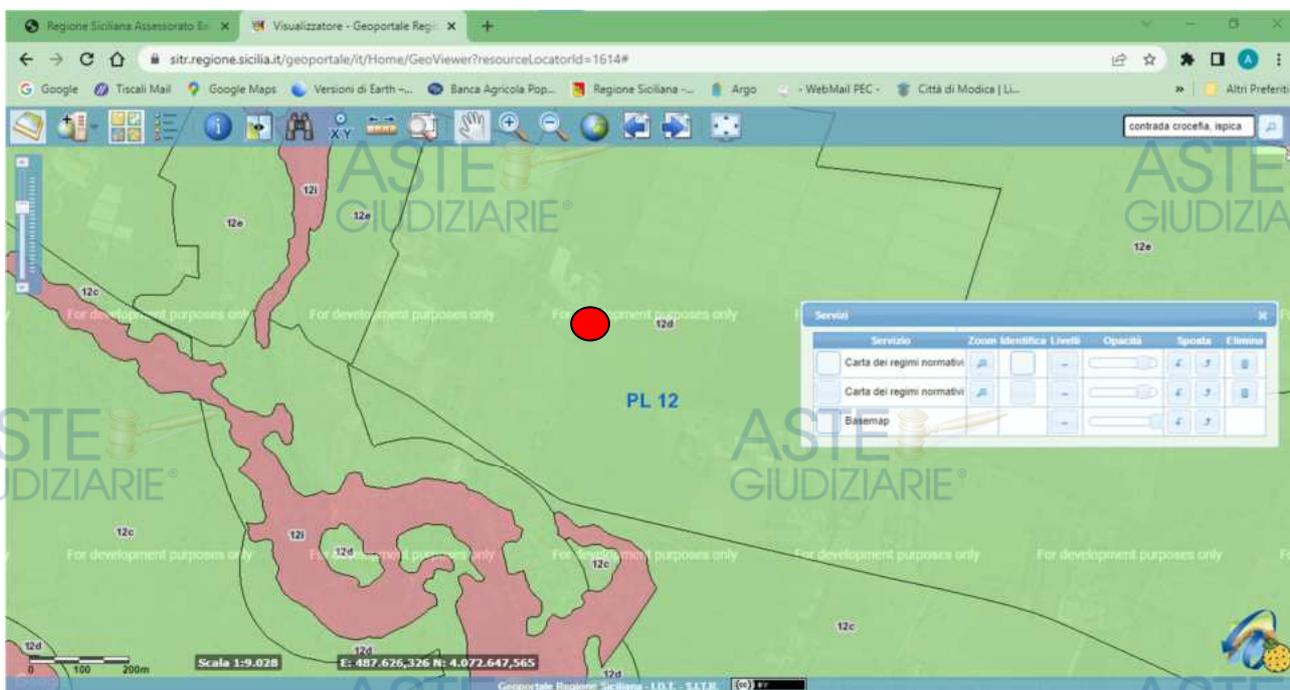
Si riporta nel seguito un estratto della tav. del P.R.G. con l'indicazione del sito di indagine e della relativa indicazione urbanistica dell'area come riportata nella stessa tavola del P.R.G.



Dettaglio del PRG

UBICAZIONE

Zona C	Unità d'insediamento stagionale	art. 9.1/2
Zona C	Complessi ricettivi turistici autosufficienti	art.9.3
Zona D	Attività ausiliarie all'industria	art.10
Zona E	Usi agricoli indifferenziati	art.11.1
Zona E	Agricoltura industrializzata	art.11.2
Zona E	Usi agricoli controllati	art.11.3
Zona E	Usi agricoli in ambiti di salvaguardia	art.11.4
Zona F	Arenili liberi e attrezzati	art.12.1
Zona F	Specchi d'acqua interni	art.12.3
Zona F	Parchi pubblici urbani e territoriali	art.12.4



Stralcio del Piano Paesistico provincia di Ragusa –

L'area in esame ricade all'interno del Paesaggio Locale 12, area 12d con livello di tutela 2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già descritto nel paragrafo: "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" Il lotto esecutato è costituito da una villetta per civile abitazione che si sviluppa in un unico piano fuori terra con ingresso dalla stradella di collegamento alla S.S.115, edificata con **Nulla Osta per esecuzione lavori edili** del 31 ottobre 1972 (cfr. All. n. 9) .

Dall'esame della documentazione in atti e da ricerca personale presso l'U.T.C. del Comune di Ispica, nel confronto tra il progetto autorizzato, la planimetria catastale e la situazione reale, **sono emerse alcune irregolarità** e, in dettaglio, si rileva quanto segue:

- la situazione di fatto rivela una costruzione con copertura riportata sul solaio (a padiglione) non presente nel Progetto di cui al N.O. del 31/10/1972 che riporta invece un lastrico solare;
- non è presente il Certificato di agibilità/abitabilità.

Dette irregolarità sono tuttavia **sanabili** e, pertanto, saranno computate tra le spese nella determinazione del valore di stima.

Anche per quanto allo scarico fognario, da indicazione del proprietario, avviene attraverso un pozzo nero posizionato all'interno della particella 218 ed in prossimità dell'ingresso carrabile. Tuttavia non ne è stata provata la regolarità e, considerata anche la mancanza nel fascicolo dell'U.T.C. di Ispica inerente il fabbricato di alcun riferimento a fossa Imhoff o altro, si presume non in regola e, da ciò, sarà considerata tra le spese, la sua realizzazione nel rispetto della normative di settore.

Certificazioni energetiche

Come già precedentemente accennato, in allegato al titolo di proprietà ai rogiti del notaio dott. Evangelista Ottaviano in data 23 settembre 2015 (*cf. All.n. 6*) è presente l'**attestato di prestazione energetica** a firma del dott. Ing. Buffa Tommaso ed in **corso di validità**. Infatti, non essendosi eseguiti, come dichiarato dal proprietario, interventi che né modifichino i contenuti e i valori espressi nell'attestato ed avendo questo, validità decennale, risulta valido **fino a tutto il 29/04/2025**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni ricevute dai proprietari dell'immobile e dalla natura del bene (proprietà singola) non risultano presenti oneri condominiali scaduti.

STIMA

Il lotto esecutato costituisce un **Lotto unico** a destinazione civile abitazione e servizi, ubicato a Ispica in contrada Crocefia, ad oggi nella **proprietà dell'esecutato in ragione del 100%**. È identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 4, del Comune di Ispica, alle part.lle 218, 214, 206 e 209 (v. Dati catastali a pag. 6 della presente relazione).

Il valore di mercato è stato calcolato dallo scrivente C.T.U., secondo le **metodologie** già descritte nella relazione generale e le considerazioni meglio indicate nel seguito, tenuto anche conto della classificazione energetica del lotto esecutato.

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle **valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona**, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet. Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature, agli impianti presenti, ed infine al contesto della zona di riferimento.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla **libera contrattazione di mercato**.

Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è individuato un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: **€/mq. 520,00**

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)

Un ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;

- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), è possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta in Provincia di Ragusa, nel Comune di Ispica in zona extraurbana, zona agricola (R1), si sono riscontrati i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: ISPICA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	470	L			
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L			

Considerato il valore del parametro (€/mq) per le Ville e Villini (in condizioni normali) e tenuto conto del pregio delle finiture dei locali, come riscontrato in fase di sopralluogo, degli impianti presenti e tenuti in debito conto il certificato energetico, nonché della sua ubicazione in ambito territoriale, si adotta un valore per la valutazione medio, ritenuto sicuramente più congruo alle condizioni reali del Lotto, pari a:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: €/mq. **625,00**



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:

Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso **la media delle valutazioni** fatte in base alle valutazioni delle **Agenzie Immobiliari** della zona: **520,00 €/mq.**

Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso la rivalutazione dei **dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari**: **625,00 €/mq.**

dalla **media aritmetica equiponderale** dei valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

$$V = \frac{(520+625)}{2} = \text{€/mq } 572,50$$

Da quanto sopra avremo, considerata la superficie convenzionale calcolata in 727,94 mq. ed il parametro sopra individuato, di €/mq 572,50, si ottiene il valore complessivo di **€ 416.747,08.**

Il valore di stima così ottenuto tiene anche conto delle caratteristiche energetiche dell'edificio.

Considerate le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione della copertura e per la redazione del certificato di abitabilità (S.C.A.) stimate in € 2.500,00 oltre le sanzioni degli Enti preposti alle varie autorizzazioni (Genio Civile e Soprintendenza) stimati in ulteriori € 3.500,00 ed infine stimata la spesa necessaria per la realizzazione della fossa biologica Imhoff in complessivi € 1.800 comprensivi di spese tecniche, si determina la spesa complessiva di **€ 7.800,00** che detratta di stima restituisce il **valore complessivo stimato di € 408.947,08.**

Nel rispetto infine di quanto imposto col disciplinare d'incarico, il valore come sopra determinato viene ridotto ulteriormente nella misura del 15% *"...abbattimento forfettario.....dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito"*, ovvero:

$$\text{€ } 408.947,08 - 15\% = \text{€ } \underline{\underline{347.605,02}}$$

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 348.000,00

(diconsi euro trecentoquarantottomila/00)



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gullotta Alessandro



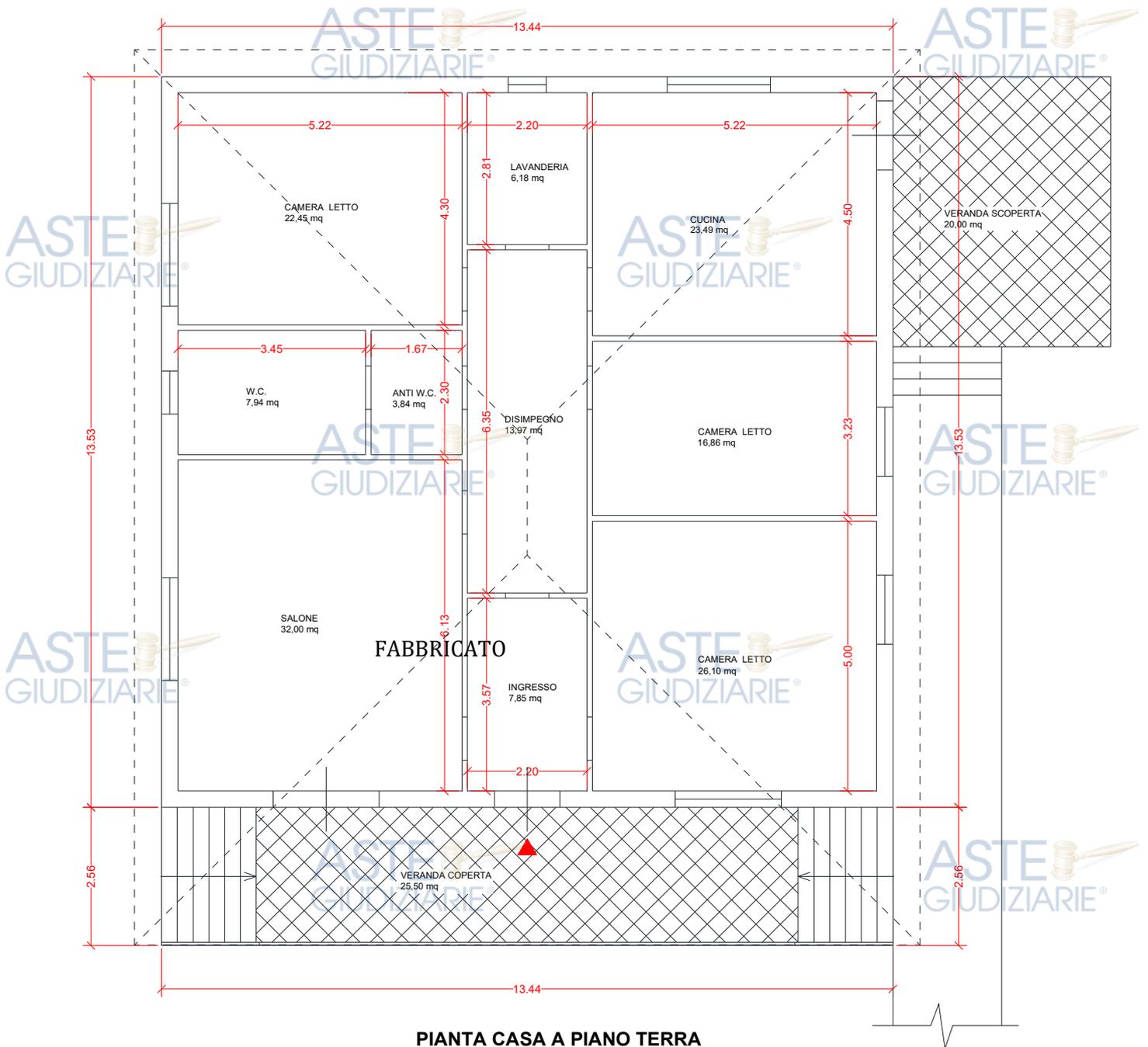
RILIEVO METRICO

Il rilievo metrico delle superfici utili e coperte dell'immobile è stato effettuato personalmente dal C.T.U., alla data del sopralluogo del 29/07/2022, mediante puntatore laser e metro snodato (portata max 2 metri lineari), lo stesso è stato poi confrontato con le planimetrie catastali ed il progetto concessionato. Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico desumendo quindi il seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICI

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.
CASA DI ABITAZIONE	Ingresso e disimp. interno	21,82	23,85
	cucina	23,49	27,01
	lavanderia	6,18	7,27
	w.c. e anti-wc	11,78	13,37
	soggiorno	32,00	36,09
	Letto 1	22,45	25,90
	Letto 2	26,10	29,80
	Letto 3	16,86	18,55
	Sommano	160,68	181,84
	Verande esterne (20,00 + 34,41)	54,41	54,41
	Aree verdi e camminamenti esterni	3.513,75	3.513,75
	Terreno di pertinenza della p.lla 218 + p.lla 214 + (2/3) delle 206 e 209		

Segue rappresentazione grafica.



PIANTA CASA A PIANO TERRA
mq. 181,84 lordi
mq. 160,68 calpestabili

PIANTA PIANO TERRA DEL LOTTO ESECUTATO - (fuori scala)



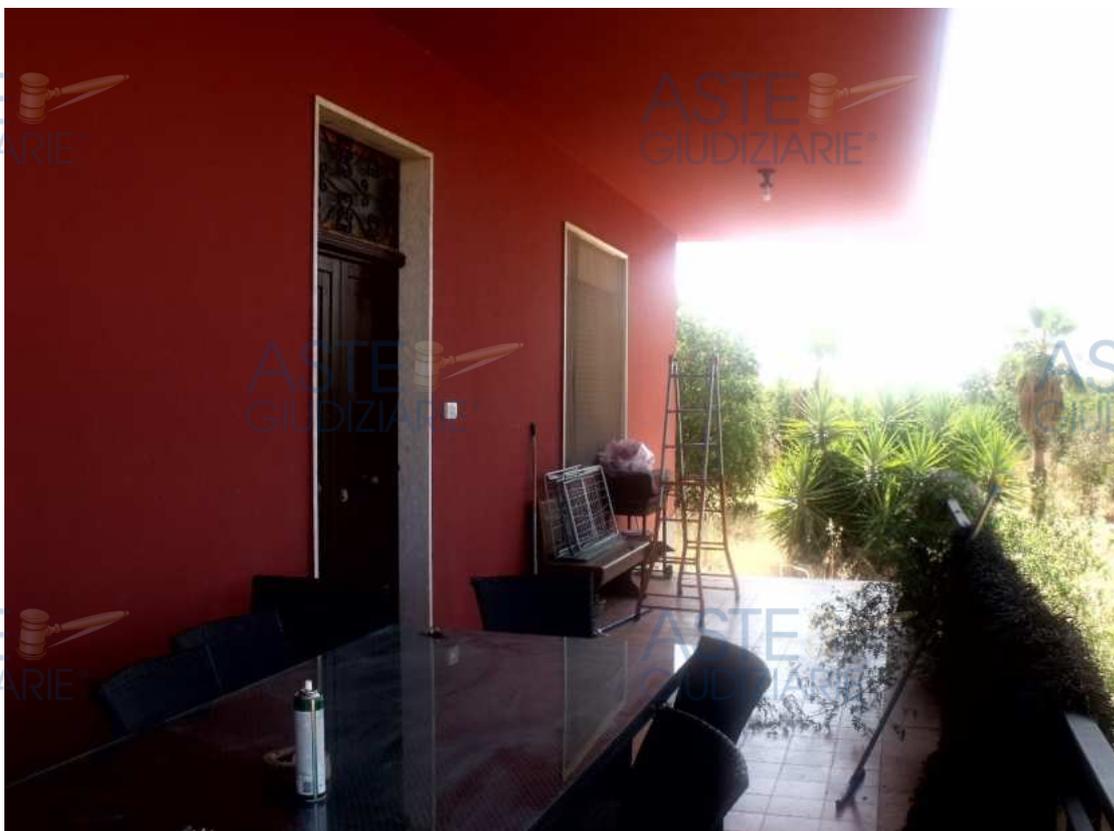
ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTERNO - VISTA DAL GIARDINO



ESTERNO - VISTA VERANDA INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTERNO - VISTA DAL GIARDINO

ASTE
GIUDIZIARIE®



INTERNO - SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INTERNO - CAMERA DA LETTO



INTERNO - CAMERA DA LETTO



INTERNO - CAMERA DA LETTO



INTERNO - CAMERA DA LETTO



INTERNO - CAMERA DA LETTO



INTERNO – BAGNO



INTERNO – BAGNO



ESTERNO – GIARDINO

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONGEDO DEL C.T.U.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nota conclusiva:

La presente relazione si compone di n. 33 pagine oltre gli allegati.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro



Ordine degli Ingegneri
Alessandro
GULLOTTA
M. 612

