



PROVINCIA DI RAGUSA

COMUNE DI POZZALLO



TRIBUNALE DI RAGUSA



RELAZIONE

PROCEDIMENTO R. G. Es. N°198/2023



Il C.T.U.

Dott. Ing. Cerruto Carmelo



1) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carmelo Cerruto, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, nominato Consulente Tecnico dal G. E. dott. C. Di Cataldo, all'udienza presieduta dallo stesso G.E.; dopo aver prestato il rituale giuramento, fu invitato ad eseguire le seguenti disposizioni:

a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

e, in particolare,

- *identificazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- *“descrizione giuridica del bene” oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni ecc.*

b. sommaria descrizione del bene

una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: La tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non



potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

-allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta 1 n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre

2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

- *potenzialità edificatorie del bene*

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese alla funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) *attestazione di prestazione energetica;*

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla*



procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

-determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

-abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) Eseguire almeno nr 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Premessa

Il sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario fissava un primo sopralluogo presso l'immobile. Ne gli esecutati ne altri delegati erano presenti. Successivamente mediante l'ausilio di un fabbro artigiano veniva eseguito un

accesso consentendo al sottoscritto i rilievi necessari all'assolvimento del mandato.

Per la composizione dei beni sopra menzionati e per la loro conformazione reciproca, si formerà un solo lotto di vendita.

RISPOSTA AI QUESITI

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*

- *identificazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

- *“descrizione giuridica del bene” oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni ecc.*

Il bene pignorato consiste nell'immobile ricadente nel foglio catastale n.16 particella catastale n.32 sub 1 ex foglio catastale n.18 del Comune di Pozzallo ex particella 196 sub 1. Il censimento catastale attuale è stato generato in seguito a bonifica identificativo catastale 23705 1/2016.

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati per il 100%.

Descrizione giuridica del bene:

Edificio per civile abitazione sito in Pozzallo Via Messina n.5 piani T-1-2.

Categoria catastale A/4 classe 2 vani 7.5 rendita euro 325.37 confinante fabbricati altra a ditta a nord e est e con Via Messina e via Seltz a sud e a ovest.



b. sommaria descrizione del bene

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: La tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione sito in Pozzallo in pieno centro urbano zona storica. Esso è costituito internamente da un piano terra, primo e secondo realizzato in muratura in blocchi di calcare tenero misto a elementi in c.a. con solai in latero cemento. E’ presente al piano secondo un terrazzino.

Trattasi di edificio regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n.953 del 07/09/2007 rilasciata dal Comune di Pozzallo in seguito a opere di demolizione di un edificio terrano esistente con contestuale ampliamento e sopraelevazione.

La superficie utile della parte abitativa è di circa 108 mq mentre quella del garage è di circa 17.6 mq. La superficie lorda dell’edificio incluse le murature è circa 151 mq incluso il garage.



C) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale

disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

-allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

L'immobile è attualmente libero e non abitato.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli

connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù regolamenti condominiali trascritti);

Nessuna formalità, vincolo o onere risulta presente.

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sul bene si possono elencare i seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 24/10/2007 - Registro Particolare 14284
Registro Generale 23830 Pubblico ufficiale ETTORE SCIACCA
Repertorio 45942/13489 del 18/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 24/10/2007 - Registro Particolare 6104 Registro
Generale 23831 Pubblico ufficiale ETTORE SCIACCA Repertorio
45943/13490 del 18/10/2007



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 481 del 19/02/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
3. TRASCRIZIONE del 16/10/2023 - Registro Particolare 12363 Registro Generale 16613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2468 del 25/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

I suddetti dati sono stati tratti dalle visure effettuate alla Conservatoria di Ragusa riportate in allegato.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- verifica e attestazione della conformità non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

-quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese alla funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Per il bene oggetto del pignoramento è stata rilasciata dal Comune di Pozzallo la Concessione edilizia in sanatoria n. 953 del 07/09/2007. Non è presente il certificato di agibilità. Dall'analisi della documentazione riportata nel fascicolo urbanistico e dai riscontri effettuati presso l'edificio



è stato accertato che sono presenti delle difformità interne in termini distributivi e una piccola tettoia esterna nel terrazzino del piano secondo.

Le difformità interne possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA/SCIA e il pagamento di una sanzione mentre la tettoia esterna dovrà essere rimossa in quanto non sanabile per la mancanza di requisiti statici minimi di legge. I costi di sanatoria e demolizione della tettoia incluso smaltimento e spese tecniche sono di euro 5000,00 diconsi cinquemila/00.

g) attestazione di prestazione energetica;

L'immobile non risulta in possesso di attestazione di prestazione energetica e libretto di impianto. I costi di redazione sono di euro 500,00 diconsi cinquecento/00. Trattandosi di fabbricato non è previsto il rilascio del CDU ai fini del passaggio di proprietà.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'suo e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi



-determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

-abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Diamo qui di seguito gli elementi necessari per comprendere la metodologia adottata nella descrizione dei beni e nella loro valutazione. La metodologia estimativa che sarà adottata si riferirà a diversi dati acquisiti dallo scrivente rivolti innanzitutto a determinare la consistenza del bene mediante raccolta diretta dei dati metrici; Ci si riferirà alla superficie utile dell'unità a cui vanno sommati la superficie occupata dai tramezzi interni e dei muri perimetrali (computati al 50% nel caso in cui siano di confine con altra proprietà) per ottenere in tal modo la *superficie coperta lorda totale*; tale superficie subirà degli incrementi o decrementi in base alla fascia in cui essa si colloca;

si applicheranno pertanto i seguenti coefficienti:

C1= per superficie coperta lorda inferiore a 50 mq = 1.2

C2= per superficie coperta lorda inferiore a 65 mq = 1.1

C3= per superficie coperta lorda compresa tra 66 e 150 mq = 1

C4= per superficie coperta lorda superiore a 150 mq = 0.9

Alla superficie coperta lorda andrà poi sommata la superficie delle pertinenze esterne e accessori indiretti (cantina, soffitta, box, posto auto) opportunamente corrette con i seguenti coefficienti:

Cb= superficie corretta balcone esterno = superficie reale balcone x 0.33;

Ct1= superficie corretta terrazza piccola = superficie reale terrazza x 0.3 (per superfici reali della terrazza fino a 25 mq);

Ct2= superficie corretta terrazza grande =
=(superficie reale terrazza - 25) x 0.1 (per le parti delle superfici reali eccedenti i 25 mq);

Cg1= superficie corretta giardino o corte o pertinenza scoperta fino all'uguaglianza con la superficie lorda coperta= superficie coperta lorda coperta x 0.2;

Cg2= superficie corretta giardino o corte o pertinenza scoperta eccedente la superficie lorda coperta=
= (superficie reale giardino - superficie coperta lorda coperta) x 0.1;

Cc= superficie corretta cantina o soffitte o altri accessori= superficie reale cantina o soffitta x 0.25;



Cp1= superficie corretta garage singolo in zone con difficoltà di parcheggio esterno = superficie reale garage x 1.00

Cp1= superficie corretta garage singolo in zone con facilità di parcheggio esterno = superficie reale garage x 0.80.

Ai coefficienti sopra elencati si aggiungono altri parametri inerenti le caratteristiche proprie dell'unità da stimare e quelli che caratterizzano lo stabile che la contiene.

Parametri relativi all'unità immobiliare

Piano

L'attribuzione dei coefficienti è ovviamente differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore; i coefficienti adottati sono i seguenti:

piano	Con ascensore	Senza ascensore
seminterrato	0.70	0.70
terra	0.90	0.90
rialzato	0.92	0.92
primo	0.95	0.95
secondo	0.98	0.90
terzo	1.00	0.85
Quarto e successivi	1.03	0.80
attico	1.20	0.95
Casa singola con più piani	n.p.	

Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare

Vengono introdotti i coefficienti "CM" corrispondenti alle condizioni di manutenzione dell'immobile con i seguenti significati:

- ✓ **"Discrete"**: non esiste la necessità improcrastinabile di interventi di miglioria quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali; viene associato un coefficiente pari a 1.00.
- ✓ **"Scadenti"**: quando occorre intervenire parzialmente per risolvere alcuni stati manifestamente inaccettabili; viene associato un coefficiente pari a 0.95.
- ✓ **"Pessime"**: quando l'unità abitativa impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni ecc.); viene associato un coefficiente pari a 0.90.

✓ *“ottime”*: quando l’immobile si trova in perfetto stato di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo; viene associato un coefficiente pari a 1.10.

Affaccio

Si graduerà il decremento dei valori dei coefficienti denominati “CA” a partire dall’unità che presenti tre o quattro lati di affaccio, e che ragionevolmente può essere assimilata in unico valore, fino al minor valore per l’unità abitativa che può godere di un solo lato:

Affaccio	Coefficiente “CA”
Su un solo lato	0.95
Su due lati	0.98
Su tre o più lati	1.00

Esposizione

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell’immobile rispetto ai punti cardinali. Nel mercato immobiliare si ritiene più appropriato suddividere i coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione dell’unità sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (Nord/est- Nord/ovest) o pressoché nulla (Nord).

Si introdurranno pertanto i seguenti coefficienti denominati “CE”:

Esposizione	Coefficiente “CE”
Non assoluta	0.93
Scarsamente assoluta	0.95
Discretamente assoluta	1.00

Vista

La vista costituisce l’indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall’interno dell’unità da stimare; si introdurranno pertanto dei coefficienti denominati “CV”:

Vista	Coefficiente “CV”
Prevalentemente ostacolata	0.95
Prevalentemente libera	1.00
Su verde o panoramica	1.10

Altezza dei soffitti

Altezze consistenti di una unità oltre a consentire maggiore fruibilità del volume aereo restituiscono un'immagine degli spazi che contribuisce ad elevarne il livello di qualità. Pertanto vengono introdotti i seguenti coefficienti "CH"

Altezza soffitti	Coefficiente "CH"
Inferiore a 290 cm	0.95
Tra cm 290 e cm 320	1.00
Superiore a 320 cm	1.10

Parametri relativi allo stabile

Tipologia

Definiremo intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. Si riassumono pertanto i seguenti coefficienti "CSt"

Tipologia	Coefficiente "CSt"
intensivo	0.95
Non intensivo	1.00
Di pregio	1.10

Stato conservativo

Come per l'unità immobiliare anche per lo stabile la valutazione dello stato conservativo e del livello di manutenzione delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio; si definiranno i seguenti coefficienti "CSs":

Stato conservativo	Coefficiente "CSs"
Scadente manutenzione	0.95
Media manutenzione	1.00
Buona manutenzione	1.05

Spazi condominiali

Alcuni complessi immobiliari oltre agli ambienti comuni quali scale, vani tecnici ecc, possono usufruire di ampi spazi esterni adibiti al gioco dei bambini o ulteriori locali per riunioni; in tal caso si hanno delle dotazioni superiori alla media riscontrabile e come tale contribuiscono a rendere più appetibile l'insieme edilizio; si definiranno pertanto i seguenti coefficienti "CSc"

Spazi condominiali	Coefficiente "CSc"
Senza rilevanti spazi comuni	1.00
Con rilevanti spazi comuni	1.02
Casa singola	n.p.

Descrizione analitica dell'immobile

Qui di seguito verranno riassunti in forma tabellare alcuni dati dei vani sopra descritti.

Immobile oggetto della presente relazione di stima

Vano o pertinenza	Superficie utile (mq)
Ingresso - scala	3.79
bagno	3.80
accessorio	6.25
cucina	12.02
camera piano 1	18.61
Disimpegno	6.38
Bagno piano 1	3.76
scala	7.50
Vano	8.60
sgombero	28.99
Scala -lavanderia	8.23
Totale utile coperto	107.93
Balconi esterni	4.05
terrazza	10.63

garage	17.64
--------	-------

Superficie utile totale mq	Superficie muri mq	Superficie coperta lorda mq	Coefficiente di superficie	Superficie coperta lorda di calcolo mq
107.93	19.95	127.88	C3=1	127.88x1=127.88
17.64	5.47	23.11	Cp1=1	23.11x1=23.11
			totale	150.99

Per quanto riguarda i coefficienti relativi all'unità immobiliare e relativi allo stabile in base alle caratteristiche dell'immobile saranno scelti i seguenti:

Superficie pertinenze esterne (mq)	Coefficiente di correzione pertinenze esterne			Superficie pertinenze esterne corretta (mq)
Balconi 4.05	0.33		4.05x0.33=	1.33
Terrazza 10.63	0.30		10.63x0.30	3.18
			totale	4.51 mq

Coefficiente di piano Cp	Coefficiente di manutenzione CM	Coefficiente di affaccio CA	Coefficiente di esposizione CE	Coefficiente di vista CV	Coefficiente di altezza dei soffitti CH	Coefficiente di tipologia Cst	Coefficiente di stato conservativo CSs	Coefficiente di spazi condominiali CSc
n.p.	0.95	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	n.p.

Sulla base dei coefficienti espressi nella superiore tabella è possibile ottenere un coefficiente correttivo complessivo dato dal prodotto dei singoli coefficienti:

$$\text{Coefficiente complessivo} = Cp \times CM \times CA \times CE \times CV \times CH \times Cst \times CSs \times CSc = 0.84$$

Pertanto la superficie coperta lorda corretta sarà:

$$\text{Superficie lorda coperta corretta} = \text{superficie coperta lorda di calcolo} \times 0.84 = 127.88 \times 0.84 = 107.41 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie garage} = 23.11$$

$$\text{Superficie pertinenze esterne corrette} = 4.51 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = \text{Superficie lorda coperta corretta} + \text{Superficie garage} + \text{Superficie pertinenze esterne corrette} = 107.41 + 23.11 + 4.51 =$$

$$\underline{\underline{135.03 \text{ mq.}}}$$

L'immobile non rientra nella casistica di appartamento in condominio pertanto non ci sono spese condominiali.. Alla data del sopralluogo sono presenti rifiuti di soggetti a smaltimento. Il costo forfettario per lo smaltimento è stato calcolato in 1500,00 euro.

Gli impianti sono in discreto stato di manutenzione ma non certificati ai sensi del D.M. 37/08.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

L'immobile costituirà un unico lotto di vendita.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Le metodologie estimative che si intendono applicare per calcolare il più probabile valore di mercato dei beni saranno:

1. stima analitica per capitalizzazione del reddito ;
2. stima sintetica;

Si procederà successivamente al calcolo della media dei valori ottenuti con i due metodi ottenendo così il valore stimato finale.

Stima analitica

Allo scopo sono necessari il reddito da capitalizzare e il saggio da adottare per la capitalizzazione.

Il reddito da capitalizzare deve avere le seguenti caratteristiche; deve essere medio, riferito all'anno, continuativo e riferito all'immobile locato in condizioni ordinarie.

La ricerca del saggio di capitalizzazione riferito agli immobili da stimare deve essere opportunamente adeguato ai particolari comodi o vantaggi indiretti o esternalità.

Il reddito da capitalizzare si ottiene sottraendo al reddito lordo totale medio annuo normalmente detraibile, tutte le spese dirette e indirette, medie annue normalmente a carico del proprietario.

Il tutto si riassume con la seguente espressione generale:

$$Bf = Rpl - (Q + Tr + Amm.ne + Ines + I)$$



dove:

Bf = beneficio fondiario medio annuo;

Rpl = reddito padronale lordo;

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione;

Tr = tributi vari, ICI, IRPEF, ecc.;

Amm/ne = spese relative all'amministrazione degli immobili;

Ines = inesigibilità;

I = Interessi passivi sulle spese precedenti per sei mesi al 4%.

Rpl = Ca + Ic = Canone di affitto posticipato + Interessi sulla Cauzione.

Stima sintetica

Si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato assumendo come parametro tecnico il valore espresso in euro al mq di superficie commerciale.

Prima di procedere con la stima dei beni si precisa che per l'applicazione dei metodi estimativi sopra descritti sono stati acquisiti dei valori medi di canone annuo degli immobili della zona nel caso di affitto e di prezzo medio al mq di superficie commerciale nel caso di compravendita; le fonti di acquisizione dei suddetti valori sono state alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni imprenditori che operano commercialmente nel mercato immobiliare della zona. Tale valore viene poi confrontato con il valore riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI per verificarne la congruità.

STIMA ANALITICA

L'immobile allo stato attuale possiede un reddito. Calcolato che il canone annuo congruo (in considerazione allo stato di manutenzione) sarebbe stato di € 2400.00

suddiviso in due semestralità anticipate di €. 1200.00 cadauna, e che la cauzione normale, per questo tipo di immobili è pari a sei mensilità e cioè pari a € 1200.00 abbiamo, assumendo un saggio del 2%:

Bf = beneficio fondiario medio annuo	$Bf = Rpl - (Q + Tr + Amm.ne + Ines + I)$
	Rpl = reddito padronale lordo
	Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione
	Tr = tributi vari, ICI, IRPEF, ecc.;
	Amm/ne = spese relative all'amministrazione degli immobili;
	Ines = inesigibilità;
	I = Interessi passivi sulle spese precedenti per sei mesi al 4%.
	Rpl = Ca + Ic = Canone di affitto posticipato + Interessi sulla Cauzione
canone annuo	€ 2.400,00
rate semestrali (rs)	€ 1.200,00
saggio di interesse (i)	0,02
ca =	2.436,00
Ic=	24,00
Rpl=	2.460,00
Spese medie annue a carico del proprietario	
quote di re-integrazione manutenzione 5%	123,00
ICI, IRPEF e tributi vari, si stimano intorno al 10%	246,00
Amministrazione pari al 2%	49,20
Inesigibilità pari al 1%	24,60
Interessi	4,43
Totale spese medie annue posticipate a carico del proprietario	447,23
Reddito annuo normale: Bf = Rpl - Spese	2.012,77
saggio medio di investimento dato dalla	0,0179
Sommatoria redditi / Sommatoria valori di altri immobili simili	
Determinazione del valore normale degli immobili in oggetto	
Vn = R/I	€ 112.445,36

che si arrotonda a € 112000,00 diconsi centododicimila/00.

STIMA SINTETICA".

Dalle indagini svolte tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare è emerso che si può attribuire un valore medio di 790.00 euro/mq di superficie commerciale. Tale valore trova riscontro (essendo compreso tra il valore minimo ed il valore massimo) con i valori riportati nelle stime OMI dell'agenzie del territorio (al 1° semestre 2024, dato ultimo disponibile alla data attuale) per la zona in esame. Pertanto si avrà un valore complessivo:



Valore complessivo= Superficie commerciale x790.00 €/mq =

= 135.03 x 790.00=106673.70 Euro

CALCOLO VALORE STIMATO FINALE DELL'IMMOBILE

Facendo la media dei valori ottenuti con i due procedimenti di stima si avrà:

Valore stimato finale = (Valore stima sintetica + Valore stima analitica)/2=

(112445.36 +106673.70)/2= 109559.53 Euro che viene arrotondato a 109000,00

Euro dicono centonovemila/00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE STIMATO INTERO IMMOBILE

Ai fini della regolarizzazione urbanistica di tutte le opere abusivamente realizzate nell'intero immobile e per le opere edili di demolizione necessarie si avrà un costo stimato di euro 5000.00 pertanto la suddetta stima dovrà essere adeguata.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

TIPO DI RIDUZIONE	VALORE	
Assenza di garanzia per vizi	15% del valore stimato	16350.00 euro
Oneri di regolarizzazione difformità		5000.00 euro
Oneri sullo stato di possesso, vincoli non eliminabili e spese condominiali insolute	Non necessario	
Oneri smaltimento rifiuti		1500.00 euro
	Totale	22850.00 euro

k) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Valore finale del bene

Il valore finale del bene al netto di tutte le decurtazioni sarà:

109000.00 – 22850.00= 86150.00 euro dicono euro

ottantaseimilacentocinquanta/00.

Si precisa che il valore stimato finale sopra determinato risulta adeguato allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e non è suscettibile di ulteriori abbattimenti.

l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

L'immobile sarà pignorato per intero e non sono previste alienazioni in quote.

l) *Eeguire almeno nr 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

si riporta qui di seguito il rilievo fotografico dell'immobile;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 23

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE 24

ASTE
GIUDIZIARIE





In allegato si riportano:

- ✓ Visura catastale;
- ✓ Copia estratto di mappa catastale con fabbricato
- ✓ Visure della Conservatoria;
- ✓ Copia concessione edilizia e planimetrie stato attuale.

In allegato 2 si riporta

- ✓ Parcella delle competenze.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

MODICA li 05/02/2025

Il C. T. U.
Ing. Carmelo Cerruto

