

Ing. Carmelo LA FERLA

Via Risorgimento n.4/B

97015 Modica (RG)

Tel. 339/6965910

E-mail: clafer8170@gmail.com

Pec: carmelo.laferla@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Incarico di stima dei beni pignorati relativo alla
Procedura esecutiva immobiliare n. 237/2023 R. G. Es.

Elaborato: Relazione di stima -lotto unico

bene pignorato nel comune di Modica in via Sorda Sampieri n.
46/A appartamento per civile abitazione al piano terzo, compreso
vano ripostiglio al piano sottotetto, riportato nel NCEU del
comune di Modica, al foglio 119, particella 569, sub 11

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Carmelo La Ferla



ALLEGATO N.4
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

Procedura esecutiva immobiliare n. 237/2023 R. G. Es. ad istanza di xxxxxxxxxxxxxxxx. contro yyyyyyyyyyyyyyyy		
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario avv. Mirta Paternò Esperto del procedimento: ing. Carmelo La Ferla		
Diritto	Intera proprietà per ½ xxxxxxxx e ½ yyyyyyy	
Bene (lotto unico)	appartamento per civile abitazione al piano terzo, compreso vano ripostiglio al piano sottotetto	
Ubicazione	comune di Modica in via Sorda Sampieri n. 46/A (Coord. Geografiche: 36.8316, 14.7723)	
Titolarità	atto di compravendita del 16/12/2003 ricevuto dal Notaio G. Terranova rep. 67520/17768, trascritto il 18/12/2003 ai nn. 19971/15198	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.	
Dati Catastali	NCEU del comune di Modica al foglio 119, particella 569, sub 11	
Lotto unico	appartamento per civile abitazione al piano terzo, compreso vano ripostiglio al piano sottotetto	
Occupazione	Occupato dai debitori e famiglia	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Nessuna	
Immobile insanabile	-	
Titolarità Urbanistica	Edificio: concessione edilizia in sanatoria, in variante e rinnovo n. 194 del 30/05/2002 prot. 3843/OR e agibilità del 27/05/2003 Appartamento: Scia prot. n. 46879 del 30/09/2021 Cilas prot. n. 18815 del 13/04/2022, per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 e succ. mod. (superbonus 110) per l'edificio	

Agibilità/Abitabilità	Non presente rispetto alle modifiche della Scia	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		€. 176.000,00
Valore di Vendita Forzata		€. 148.600,00
Vendibilità e motivo	Bene ricadente in area residenziale con attuale mercato in ripresa	
Vincoli		
Edilizia agevolata	-	
Oneri	Per Ape (dopo lavori superbonus) e agibilità già decurtati pari a euro 1.000,00	
APE/CDU	APE mancante (dopo lavori superbonus)	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni e trascrizioni	
	<p>Lotto unico</p> <p>- <u>trascrizione</u> del 15/06/2002 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 9263, Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 194/2002 del 30/05/2002 -ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA;</p> <p>- <u>trascrizione</u> del 11/10/2002 - Reg. Part. 12124 Reg. Gen. 14921 - Notaio G. Terranova Rep. 64826 - atto di compravendita del 25/09/2002;</p> <p>- <u>trascrizione</u> del 18/12/2003 Reg. Part. 15198 Reg. Gen. 19971 Notaio G. Terranova Rep. 67520 - atto di compravendita del 16/12/2003;</p> <p>- <u>iscrizione di ipoteca volontaria</u> in data 18/12/2003 ai nn. 19973/3255 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio G. Terranova rep. 67531 del 17/12/2003 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per una somma complessiva di euro 216.000,00, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF: xxxxxxxxxxxxxx) per i</p>	

	<p>diritti pari a ½ in piena proprietà e yyyyyyyyyy (CF: yyyyyyyyyyyyyyyyyy) per i diritti pari a ½ in piena proprietà.</p> <p>- <u>iscrizione di rinnovo ipoteca volontaria</u> in data 10/11/2023 ai nn. 18368/1495, riferita a iscrizione n. 3255 del 2003, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio G. Terranova rep. 67531 del 17/12/2003 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxcon, per una somma complessiva di euro 216.000,00, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF: xxxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ in piena proprietà e yyyyyyyyyy (CF: yyyyyyyyyyyyyyyyyy) per i diritti pari a ½ in piena proprietà;</p> <p>- <u>trascrizione</u> nn. 13974/18932 il 20/11/2023 – Verbale di pignoramento del 20/10/2023 Rep. 2920 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ in piena proprietà in regime di comunione legale e yyyyyyyyyy (CF: yyyyyyyyyyyyyyyyyy) per i diritti pari a ½ in piena proprietà in regime di comunione legale.</p>
--	--



Indice

Sintesi estimativa (allegato 4)	2
Premessa	7
1. Cause del procedimento in corso	7
2. Contenuti del mandato	8
3. Operazioni peritali	8
3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	8
3.2 Acquisizione atti e documenti	8
4. Risposte al mandato	8
4.1 Controllo e completezza della documentazione in atti	8
4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione dei lotti	9
Relazione tecnica di stima – lotto unico	11
Allegati	





Elenco allegati

- 1 rilievo fotografico
- 2 visura catastale -Fg 119 – p.lla 569 – sub 11
- 3 planimetria catastale -Fg 119 – p.lla 569 – sub 11
- 4 elaborato planimetrico piano terzo del 04/10/2021
- 5 pianta da rilievo appartamento e vano rip. (con punti di scatto foto)
- 6 copia atto di provenienza
- 7 ispezione ipotecaria - Fg 119 – p.lla 569 – sub 11
- 8 concessione edilizia in sanatoria n. 442 rilasciata in data 29 dicembre 1992
- 9 concessione edilizia in sanatoria, in variante e rinnovo n. 194 del 30/05/2002 prot. 3843/OR
- 10 agibilità ed abitabilità parziale edificio il 27/05/2003 n. 25/2003
- 11 Scia prot. n. 46879 del 30/09/2021
- 12 allegato A al verbale di assemblea condominiale del 11/12/2021
- 13 elaborato planimetrico con evidenziato sub 15



Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo LA FERLA con studio a Modica (RG) in via Risorgimento n. 4/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 720, con provvedimento del 09/12/2023 è stato nominato dal Giudice Dott. G. O. RAPISARDA per lo svolgimento di perizia tecnica di stima relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n. 237/2023 R. G..

In data 20/12/2023 lo stesso ha prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico. Dopo aver ottemperato a tutte le operazioni necessarie per rispondere al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Stima, suddivisa nei seguenti quattro punti:

- 1) cause del procedimento in corso;
- 2) contenuti del mandato;
- 3) operazioni peritali;
- 4) risposte al mandato.

1. Cause del procedimento in corso

A seguito di inadempienza nei riguardi del pagamento del debito da parte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyyyyyy. a favore (prima xxxxxxxxxxxx) di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., è seguito atto di pignoramento nei confronti dei debitori dei seguenti immobili offerti in garanzia (come riportato nell'atto di pignoramento):

“abitazione tipo economico in comune di Modica censita al NCEU di detto comune al foglio 119, part. 569, sub 11, categoria A/3

2. Contenuti del mandato

Unitamente all'incarico, il G.E. sottoponeva al sottoscritto le disposizioni da seguire come riportate nella nomina del 09/12/2023.

3. Operazioni peritali

3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo aver preso accordi con il custode giudiziario avv. Mirta Paternò e inviata apposita comunicazione in merito all'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/01/2024 alle ore 10.00 direttamente sui luoghi.

Alla data ed orario di cui sopra il sottoscritto insieme al custode si è recato sui luoghi e alla presenza dei debitori ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico degli immobili. Alle ore 11.00, concluse tali operazioni, è stato redatto il verbale.

3.2 Acquisizione atti e documenti

Il sottoscritto, in data 15/03/2024 si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modica per visionare e richiedere copia della documentazione urbanistica sugli immobili.

Ha acquisito per via telematica le documentazioni catastali, ipotecarie e ricerca di compravendite di immobili comparabili.

4. Risposte al mandato

4.1 Controllo completezza della documentazione in atti

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo i controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, constatava che i dati riportati

ASTE GIUDIZIARIE®

zione dei beni pignori
are oggetto del pignore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità imm.

<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>
----------------------------------	-------------------------------------

petto: **ASTE GIUDIZIARIE**  Tabella

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

- a nord ed est con altra proprietà (sub 12) e vano scala.

È compreso un vano ripostiglio al piano sottotetto sempre incluso nel sub 11, confinante a nord-est con vano ascensore, a sud con corridoietto di accesso comune e ad ovest con vano sub 12.

Il tutto riportato nel NCEU del comune di Modica, al foglio 119, particella 569, sub 11, cat. A/3, vani 6,5, z.c. 1, cl. 3, piano 3-4.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA - LOTTO UNICO

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il lotto consiste in unità immobiliare sita nel comune di Modica in via Sorda Sampieri n. 46/A consistente in appartamento per civile abitazione al piano terzo, compreso vano ripostiglio al piano sottotetto, confinante:

- a sud e ovest con spazio su area pertinenziale comune;
- a nord ed est con altra proprietà (sub 12) e vano scala.

È compreso un vano ripostiglio al piano sottotetto sempre incluso nel sub 11, confinante a nord-est con vano ascensore, a sud con corridoietto di accesso comune e ad ovest con vano sub 12.

Il tutto riportato nel NCEU del comune di Modica, al foglio 119, particella 569, sub 11, cat. A/3, vani 6,5, z.c. 1, cl. 3, piano 3-4.

Identificazione catastale

Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Modica come segue (allegato 2):

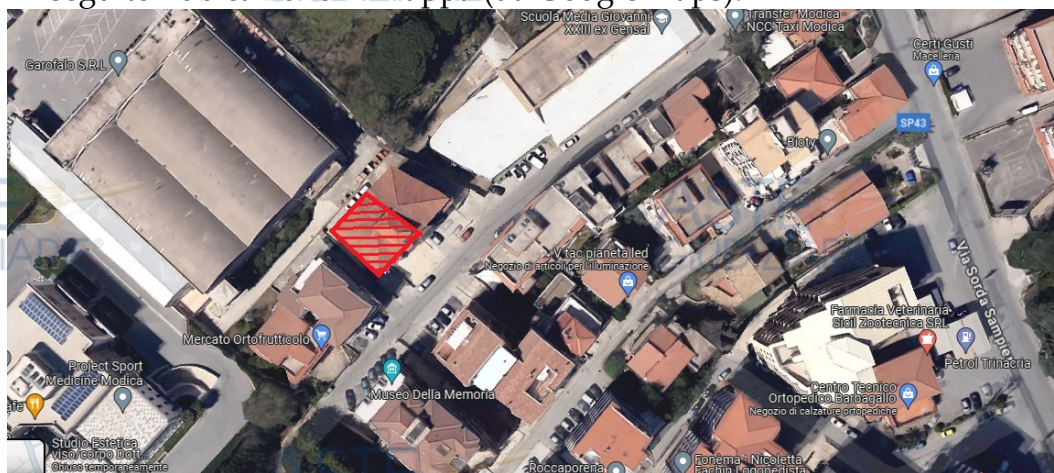
<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>	<i>Indirizzo e ubicazione</i>
U1	119	569	11	A/3	3	6,5 vani	127 m ² (118 m ²)	€ 419,62	VIA SORDA SAMPIERI n. 46/A Piano 3-4

Di tale immobile è presente la planimetria catastale presentata il 04/10/2021 (allegato n. 3) con associato elaborato planimetrico (allegato n. 4);

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



Ubicazioni
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® nel seguito

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

pari a ½ in piena proprietà e yyyyyyyyyyyyyyyyyy) per i diritti pari a ½ in piena proprietà.

Provenienza ventennale

Di seguito sono riportati i passaggi che determinano l'esatta provenienza del bene pignorato in capo ai debitori.

Il lotto appartiene ai soggetti con i diritti e quote prima elencati in forza di atto di compravendita del 16/12/2003 ricevuto dal Notaio G. Terranova rep. 67520/17768, trascritto il 18/12/2003 ai nn. 19971/15198 (allegato n. 6), da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che a sua volta è pervenuto per atto di compravendita del 25/09/2002 ricevuto dal Notaio G. Terranova rep. 64826, trascritto il 11/10/2002 ai nn. 14921/12124 da potere di yyyyyyyyyyyyyyyyyy.

c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche effettuate la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sui beni pignorati risulta regolare.

Come da ultima ispezione ipotecaria del 13/05 e 15/05/2024 sui beni non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni dopo il pignoramento (allegato n. 7). Di seguito si riportano gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni presenti.

Formalità immobile nel ventennio

- trascrizione del 15/06/2002 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 9263, Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 194/2002 del 30/05/2002 -ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA;
- trascrizione del 11/10/2002 - Reg. Part. 12124 Reg. Gen. 14921 - Notaio G. Terranova Rep. 64826 - atto di compravendita del 25/09/2002;

- trascrizione del 18/12/2003 Reg. Part. 15198 Reg. Gen. 19971 Notaio G.

Terranova Rep. 67520 – atto di compravendita del 16/12/2003;

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 18/12/2003 ai nn. 19973/3255

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio G.

Terranova rep. 67531 del 17/12/2003 a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per una somma complessiva di euro

216.000,00, a carico di xx per i diritti pari

a 1/2 in piena proprietà e yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy per i diritti pari a

1/2 in piena proprietà.

- iscrizione di rinnovo ipoteca volontaria in data 10/11/2023 ai nn.

18368/1495, riferita a iscrizione n. 3255 del 2003, derivante da concessione

a garanzia di mutuo fondiario atto notaio G. Terranova rep. 67531 del

17/12/2003 a favore di xx, per una somma

complessiva di euro 216.000,00, a carico di xx

per i diritti pari a 1/2 in piena proprietà e

yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy per i diritti pari a 1/2 in piena

proprietà;

- trascrizione nn. 13974/18932 il 20/11/2023 – Verbale di pignoramento

del 20/10/2023 Rep. 2920 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE

DI RAGUSA, a favore xx, a carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 in piena proprietà in regime

di comunione legale e yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy per i diritti pari a 1/2 in

piena proprietà in regime di comunione legale.

Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sui beni costituenti il lotto.

d) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Secondo il P.R.G. vigente (tav. C3.3 – scala 1/5000) l'edificio ricade in zona E3 ex B2. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica risulta quanto segue.

Per l'edificio in cui è inserito l'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- concessione edilizia in sanatoria n. 442 rilasciata in data 29 dicembre 1992 (allegato n. 8) per aver realizzato fabbricato composto da piano terra (adibito a garage), primo, secondo e terzo (adibiti a civile abitazione) con copertura a terrazza e successiva Autorizzazione n. 63 del 19/03/1993;
- concessione edilizia in sanatoria, in variante e rinnovo n. 194 del 30/05/2002 prot. 3843/OR (allegato n. 9) per completamento fabbricato composto da piano terra, primo, secondo e terzo, realizzazione di copertura a tetto e cambio di destinazione d'uso da garage a commerciali dei locali a piano terra; in essa viene prescritto il vincolo di volumetria sul suolo edificato e la destinazione d'uso;
- agibilità ed abitabilità parziale edificio il 27/05/2003 n. 25/2003 (allegato n. 10).

In riferimento al bene oggetto di valutazione risulta presentata Scia prot. n. 46879 del 30/09/2021 (allegato n. 11) per regolarizzazione difformità consistenti in *“realizzazione di tramezzi interni e modifica della finestra del bagno a porta-finestra”*. Risultano versate tutti gli oneri e sanzioni.

Inoltre è stata presentata Cilas prot. n. 18815 del 13/04/2022, per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 e succ. mod. (superbonus 110) relativi sia al fabbricato condominiale che ai singoli appartamenti. Tali lavori risultano elencati nell'allegato A al verbale di assemblea condominiale del 11/12/2021 (allegato n. 12). In data 13/11/2023 prot. 55758 è stata presentata comunicazione di fine lavori.

La situazione attuale dell'immobile è riportata nell'apposito elaborato planimetrico redatto sulla base del rilievo effettuato sui luoghi (allegato n. 5). Sulla base degli accertamenti effettuati sui luoghi e dalla verifica della documentazione prodotta i lavori citati risultano effettivamente eseguiti; a livello di impianti è stata sostituita la caldaia regolarmente registrata e con libretto di impianto (foto n. 12). Non risultano modifiche sotto il profilo edilizio, urbanistico per cui il bene pignorato risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Occorre solo precisare che non risulta ancora trasmesso ad Ape-Sicilia il certificato Ape previsto e obbligatorio a fine lavori di efficientamento energetico. Si presume un costo di euro 400,00. Inoltre dopo presentazione di Scia, con modifiche interne, non è stata presentata Sca. Si presume un costo di euro 600,00 compresa sanzione eventuale per competenze tecniche e oneri.

e) STATO DI OCCUPAZIONE

I beni oggetto del pignoramento, come verificato in sede di sopralluogo risultano occupati dai debitori e dal nucleo familiare.

f) ALTRE INFORMAZIONI

In merito alle spese condominiali ordinarie è previsto un importo annuo di € 423,60. Risultano regolarmente saldate fino al mese di aprile.

Non risultano altre spese insolute e titoli di terzi occupanti.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica è stato specificato al precedente punto d).

In merito al punto c bis) del mandato si fa presente che allo stato verificato durante il sopralluogo non sono stati rilevati beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento. In ogni caso, ove ciò si verificasse prima della consegna all'assegnatario gli eventuali costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

g) DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione commerciale

La descrizione che segue riporta la situazione rilevata in sede di sopralluogo e riportata nel rilievo planimetrico e fotografico (allegati n. 1 e n. 5).

Il lotto si inquadra nella tipologia di appartamento per civile abitazione a piano terzo con ascensore e pertinenza locale ripostiglio al piano sottotetto.

Di seguito vengono riportati gli elementi caratteristici considerando prima il complesso intero edificio e poi le singole unità.

Edificio nel suo complesso

L'edificio risulta costruito negli anni 90, con lavori di manutenzione ed efficientamento energetico (superbonus) completati nel 2023. Ha struttura portante in c.a. a quattro elevazioni f.t. con sottotetto. Al piano terra sono presenti locali commerciali e ai piani superiori due appartamenti per piano. Tutti i piani abitati sono accessibili tramite vano scala comune e ascensore a cui si accede da portone su area comune al n. 46/A. Al piano sottotetto sono presenti locali ripostiglio per ogni appartamento oltre locali tecnici comuni; tale piano è accessibile dal vano scala comune.

I muri esterni sono realizzati con doppia parete di mattoni forati e camera d'aria per uno spessore totale di cm 30. I solai sono in c.a. e laterizio. La facciata dei prospetti presenta isolamento a cappotto e finitura con intonaco acril-silossanico e risulta nel complesso in ottime condizioni generali. La copertura è a tetto del tipo a padiglione con corpo scala centrale. I balconi hanno parapetto in muratura e ringhiera in alluminio. Il vano scala ha pavimento in marmette di granito quadrati con colori a scacchiera, le pareti sono tinteggiate con idropittura, i gradini rivestiti con marmo tipo travertino e ringhiera in alluminio. L'area laterale adibita a parcheggio è accessibile dal lato sinistro attraverso cancello in ferro. Davanti al fabbricato lato sud è presente area libera comune da cui si accede al portone di ingresso.

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica prettamente residenziale (quartiere Sorda zona sud). La zona è servita dai principali servizi urbani, oltre ad avere nelle vicinanze supermercati, tabaccherie, altri negozi.

Unità U1 – appartamento

L'immobile è ubicato al piano terzo dell'edificio ad esso si accede dal vano scala (lato sinistro) o attraverso l'ascensore, per cui non presenta barriere architettoniche.

Da un punto di vista funzionale, si riporta di seguito la distribuzione degli ambienti interni e dei locali accessori con le relative dimensioni:

(U1 appartamento)

Ambiente	esposizione	sup. netta (m ²)	altezza (m)	Note
soggiorno	sud	26,90	2,90	
Cucina	sud	13,80	2,90	
Lav.-wc	ovest	5,60	2,90	
wc	ovest	4,90	2,90	
Disimp.	-	7,40	2,90	
Camera 1	nord	11,70	2,90	
Camera 2	nord	19,80	2,90	
studio	nord	11,60	2,90	
Rip.	-	9,80	2.40-1.00	Piano sottotetto
balcone	sud-ovest-nord	39,80	-	

La superficie principale lorda complessiva è pari a 118,50 m².

La superficie totale calpestabile utile è pari a 101,70 m², il ripostiglio al piano sottotetto di 9,80 m².

Lo stato di conservazione risulta nel complesso buono. I locali, tranne il ripostiglio, sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestre distribuite su tutti gli ambienti. Internamente i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato; i rivestimenti della cucina e del bagno in parte in gres e in parte con piastrelle di ceramica maiolicate.

Le tramezzature sono in mattoni forati; le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in pvc e

vetro doppio basso emissivo. Le ringhiere dei balconi sono in alluminio preverniciato.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 1) e il rilievo planimetrico (allegato n. 5).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e sprovvisti di certificazione di conformità; è presente impianto di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano con caldaia a condensazione marca Elco thision mini del 2023 (potenza utile di 25,3 kW), con libretto di impianto; i radiatori sono in alluminio.

Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo metrico, sulla base dei rapporti indicati dal Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa 2018) e comprende la superficie principale (lorda) e le superfici secondarie dell'immobile, considerate in base ai rapporti mercantili.

La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

Principale	Balcone (30%)	cantina rip.(20%)	TOTALE SUP. COMM.
118,50 m ²	11,94 m ²	1,96 m ²	132,40 m²

Parti comuni

In merito alle parti comuni dell'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare, nell'atto di compravendita del 16/12/2003 ricevuto dal Notaio G. Terranova rep. 67520/17768, trascritto il 18/12/2003 ai nn. 19971/15198 (allegato n. 6), ai debitori, sempre in quota parte di proprietà per $\frac{1}{2}$, risulta ceduta anche, così come riportato: - "*...b) la quota indivisa pari ad $\frac{1}{6}$ degli spazi esterni latitanti l'edificio, adibiti a parcheggio, con diritto per l'odierna parte acquirente di parcheggiare una autovettura in detto spazio, nonché dello spazio posto fra l'androne e la traversa di via Sorda Sampieri, censito con il sub 15, per l'accesso pedonale all'androne stesso...*". A livello di individuazione catastale il sub 15 risulta come categoria: Bene comune non censibile - Partita speciale A (allegato n. 13).

Sempre nello stesso atto risulta ceduta anche, così come riportato: - "*...c) nonché la quota proporzionale di tutte le parti ed impianti dell'edificio che sono comuni ai sensi di legge, se e in quanto a servizio dell'unità immobiliare...*".

In merito al sub 15 in quota di $\frac{1}{6}$, si fa presente che come specificato al paragrafo 1 nel pignoramento è considerata l'unità immobiliare individuata al foglio 119, part. 569, sub 11. In tale unità è conglobato il vano ripostiglio sito al piano sottotetto come verificato dalla planimetria catastale (allegato n.3) e dall'ultimo elaborato planimetrico. Per cui non risulta indicata tale quota riferita al sub 15. Nella fase della valutazione per completezza, oltre al bene risultante dal pignoramento e descritto ampiamente prima, verrà stimato anche il valore di tale quota (posto auto scoperto non esclusivo), nel caso il Giudice ritenesse tale quota compresa nel pignoramento perché pertinenza o parte comune.

Nei lavori che hanno beneficiato del Superbonus è stato realizzato un impianto fotovoltaico a servizio delle utenze comuni condominiali.

h) CRITERIO DI STIMA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il metodo di stima utilizzato consente di determinare il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2022) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, 2018).

Per la scelta del metodo di stima si è tenuto conto delle peculiarità dei beni. Nel caso specifico appartamento per civile abitazione a piano terzo con ascensore e pertinenza locale ripostiglio al piano sottotetto.

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo del confronto del mercato meglio noto come *market comparison approach* (MCA). Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. In sintesi il metodo si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Per ovvia ragione di comprensibilità espositiva non si riportano le basi teoriche e di calcolo del metodo. Alla base della stima è la rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare e dello specifico segmento per l'individuazione dei beni comparabili. Oltre alle informazioni dirette prodotte dal sottoscritto i dati sono stati acquisiti attraverso l'utilizzo della piattaforma online STIMATRIXCity.it che attraverso banca dati geo

referenziata permette di individuare i comparabili più congrui. Vista la mancanza di dati recenti (12 mesi) sono stati considerati dati provenienti da principali network di annunci con le opportune correzioni attraverso metodo di allineamento prezzi, verificati presso le agenzie proponenti. Sono stati individuati n. 3 immobili situati nella stessa zona e facenti parte dello stesso segmento di mercato:

A – immobile al prezzo di euro 145.000,00 riguardante:

appartamento al 6° piano con ascensore sup. mq 125,00, zona Circonvallazione Ortisiana;

B – immobile al prezzo di euro 166.000,00 riguardante:

- appartamento al 2° piano con ascensore sup. mq 124,00 in corso Sandro Pertini;

C – immobile al prezzo di euro 170.000,00 riguardante:

- appartamento al 3° piano con ascensore sup. mq 116,00 in via Resistenza Partigiana;

Caratteristiche immobiliari considerate e tabella dati

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; sulle caratteristiche prese in considerazione da venditori e compratori nel segmento di mercato; sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima (subject) differiscono nell'ammontare. In considerazione della tipologia di immobile sono state considerate le caratteristiche, con i relativi indici mercantili, utili per calcolare i prezzi marginali.

Di seguito i risultati delle elaborazioni effettuate.

Tabella DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	145.000	166.000	170.000		
Data (mesi)	1	2	2	0	2,8% annuo
Superficie principale (mq)	125,00	115,00	116,00	118,50	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	12,00	24,00	30,00	39,80	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	6	2	3	3	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	2	2	2	2	Costo Realizzo 12.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	1	1	2	Costo marginale da 1 a 2 = 15.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 30.000 €
BoX (mq)	15	18	35	0	Indice mercantile 0,50
Posto Auto (n)	0	0	0	0	
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	1	0	costo impianto = 3,000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 5 anni; C = 2 anni)

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate. La tabella che segue riporta i risultati ottenuti.

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	-340,91	-€ 390,28	-€ 399,69
Superficie principale (mq)	€ 874,30	€ 874,30	€ 874,30
Balconi (mq)	€ 262,29	€ 262,29	€ 262,29
Livello di Piano (n.)	€ 721,39	€ 825,87	€ 845,77
Servizi (bagni) (n.)	€ 2.400,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 10.953,75	€ 10.953,75	€ 10.953,75
BoX (n)	€ 437,15	€ 437,15	€ 437,15
Posto Auto (n)	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 2.400,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. I risultati ottenuti sono riportati nella tabella che segue.

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	145.000,00	166.000,00	170.000,00
Data (mesi)	340,91	780,56	799,37
Superficie principale (mq)	-5.682,98	3.060,07	2.185,76
Balconi (mq)	7.291,70	4.144,21	2.570,46
Livello di Piano (n.)	-2.164,18	825,87	0,00
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	10.953,75	10.953,75
BoX (n)	-6.557,29	-7.868,74	-15.300,33
Posto Auto (n)	0,00	0,00	0,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2.400,00	1.500,00	1.500,00
Prezzo corretto	140.628,16	179.395,71	172.709,01

Sintesi estimativa

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali, i prezzi corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta data dalla relazione seguente:

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] \times 100$$

Nel caso in esame si hanno i seguenti risultati:

Sintesi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%		27,57%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	160.011,94	27,57%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	164.244,29	27,57%	>10%
Valore di Mercato media fra B e C	176.052,36	3,87%	<10%

In base al risultato del test visto la divergenza calcolata sui tre comparabili fornisce valori maggiori al 10%, dovuta al fatto che il prezzo corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili (comparabile A) per cui si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.

Sulla base di quanto prima specificato il valore di mercato del lotto risulta valore commerciale complessivo:

$$V = € 176.052,36$$

che si arrotonda a:

$$V_{COM} = € 176.000,00$$

Al valore commerciale complessivo stimato, come prescritto nel mandato, si applica un abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, come di seguito specificato:

- assenza della garanzia per vizi R_1 pari al 15%:

$$R_1 = 176.000,00 \times 0,15 = € 26.400,00$$

- costi stimati per Ape e agibilità R_2 pari a:

$$R_2 = € 400,00 + 600,00 = € 1.000,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{Lotto} = € 176.000,00 - 26.400,00 - 1.000,00 = € 148.600,00$$

In definitiva:

Valutazione Lotto unico – beni pignorati nel comune di Modica in via Sorda Sampieri n. 46/A consistente in appartamento per civile abitazione al piano terzo, compreso vano ripostiglio al piano sottotetto, riportato nel NCEU del comune di Modica al foglio 119, particella 569, sub 11

Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:

$$V_{COM} = \text{€ } 176.000,00$$

(euro centosettantaseimila/00)

Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni R_1 e R_2 risulta:

$$V = \text{€ } 148.600,00$$

(euro centoquarantottomilaseicento/00)

NOTA PARTI COMUNI QUOTA 1/6

In merito a quanto specificato nella descrizione riguardo alle parti comuni (pag. 21) per la quota di 1/6 riferita al sub 15 (posto auto scoperto non esclusivo), non inserito nel pignoramento, attraverso la valutazione secondo il criterio utilizzato prima si otterrebbe:

Prezzo quota di 1/6 riferita al sub 15 (posto auto scoperto non esclusivo)

$$V_{p.auto} = \text{€ } 5.000,00$$

(euro cinquemila/00)

Tutti i valori prima determinati se si considera anche questo accessorio diventano di conseguenza:

Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:



$V_{COM} = € 181.000,00$

(euro centoottantunomila/00)

Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni R₁ e R₂ risulta:



$V = € 152.850,00$

(euro centocinquantaduemilaottocentocinquanta/00)



Con la presente si ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico conferito. Lo scrivente è comunque a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.



Data, 18/05/2024

L'ESPERTO

Ing. Carmelo La Ferla

