



**Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

Tipo di Procedimento: Esecuzione immobiliare R.G. 247/2023

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

CTU: Dott. Ing. Roberto Fazio

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DI UN IMMOBILE SITO A VITTORIA (RG), FRAZ. SCOGLITTI, VIA

MARESCIALLO GALLO N.9

PROPRIETARI: Sig.

SIG. RA

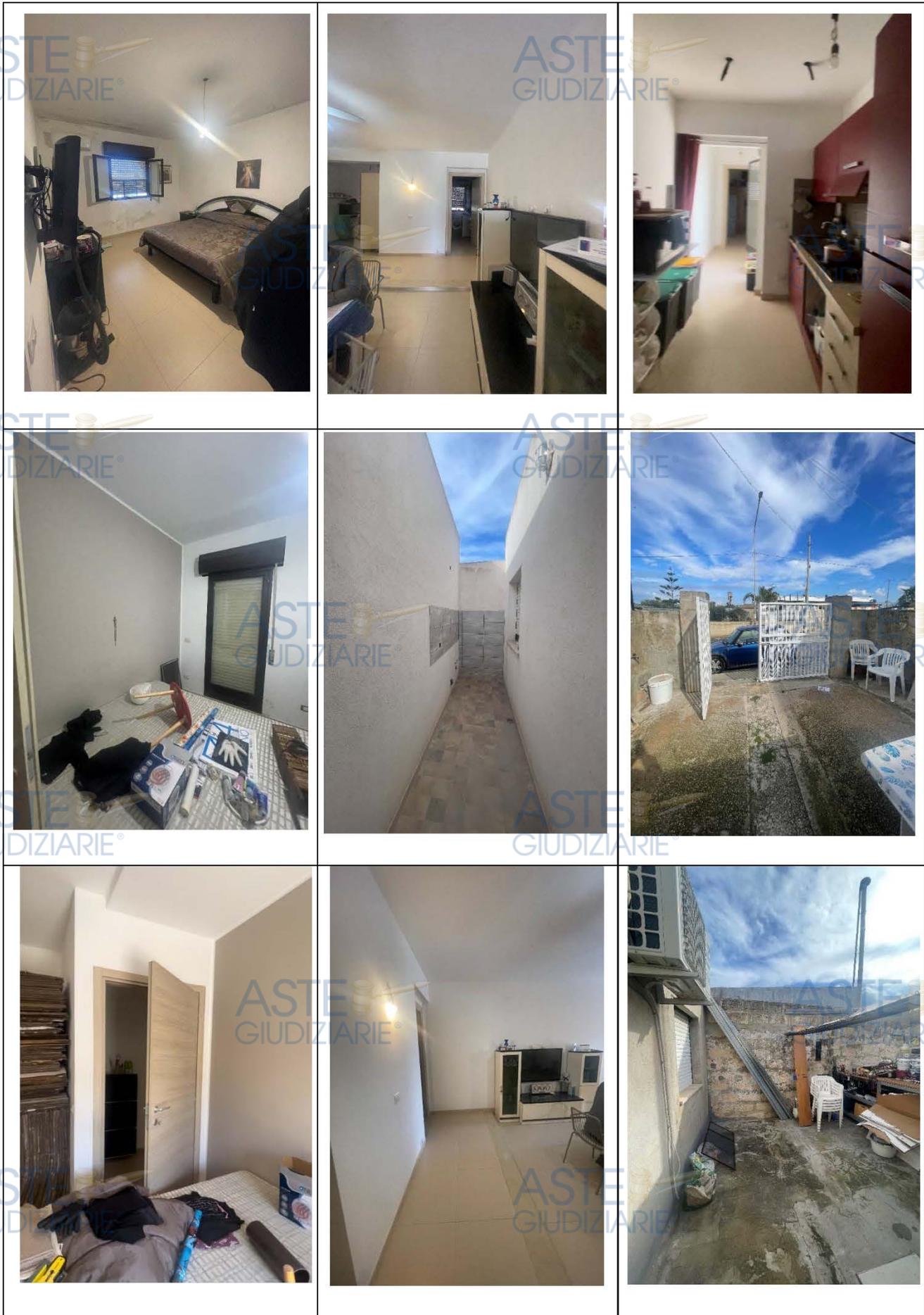
SCHEDA DI SINTESI

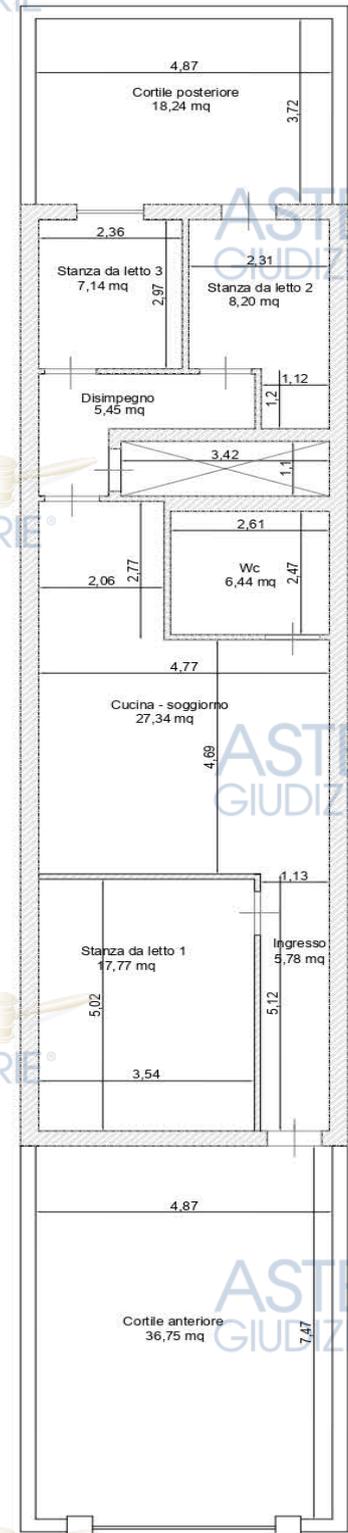
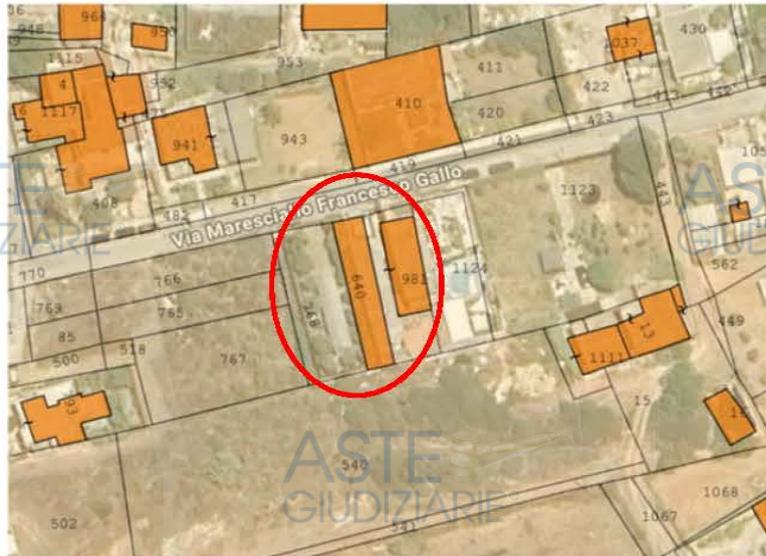
Esecuzione Immobiliare R.g. 247/2023

Debitore Esecutato: _____ e
 Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
 Custode Giudiziario Avv. Robin Giannone

Diritto	<p>1. _____ (CF _____) nata a _____ (RG) il 10/07/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con</p> <p>2. _____ nato a _____ (RG) il 30/03/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con</p>
Descrizione del Bene	<p>Immobile per civile abitazione (villetta), su un solo piano, caratterizzato da pianta rettangolare allungata e copertura piana, realizzato intorno alla fine degli anni 70, e oggetto di lavori di ristrutturazione interni nel 2011, con realizzazione di un ampliamento abusivo nella parte posteriore.</p>
Ubicazione	<p>Via Maresciallo Gallo n.9, Vittoria (RG) Frazione di Scoglitti</p>
Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio.</p> <p>I precedenti proprietari _____ (CF _____) € _____ (CF _____), ciascuno per 1/2, acquisivano l'immobile con Atto del 23/03/1990 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 4340 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4027.1/1990 in atti dal 10/12/1992</p> <p>A seguito del decesso del Sig. _____ veniva effettuata la DENUNCIA DI SUCCESSIONE (Trascrizione n. 40.2/1993 in atti dal 27/01/1994). I proprietari diventavano: _____ per 2/3 (CF _____) _____ per 1/6 € _____ (CF _____) per 1/6 _____ per 1/6</p> <p>I debitori esecutati _____ (CF _____) e _____ (CF _____) ciascuno per 1/2, acquistano l'immobile con Atto di acquisto del 21/03/2011 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 45335 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2966.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 22/03/2011.</p>

Dati Catastali	Immobile censito al N.C.E.U. al foglio n. 174, particella n. 640 Sub.1. (accatastamento del 16/05/1986)
Lotto	Unico
Occupazione	L'immobile è occupato saltuariamente dai debitori e dai relativi familiari
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione la fine degli anni 70. In data 30/09/1986 è stata presentata istanza di sanatoria mai perfezionata. Nel 2011, dopo l'acquisto, il debitore effettuava un ampliamento abusivo nella parte posteriore dell'immobile.
Immobile insanabile	La porzione in ampliamento realizzata dopo il 2011 è insanabile.
Titolarità Urbanistica	Per l'immobile è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria in data 30/09/1986 con prot. 45250 presso il Comune di Vittoria, mai ritirata. Risultano mancanti il parere igienico sanitario e l'autorizzazione allo scarico, necessari per il rilascio della concessione suddetta, ad oggi comunque teoricamente ottenibile (per la porzione acquistata originariamente dai debitori ed oggi accatastata).
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non è in possesso dell'Agibilità/Abitabilità
Divisibilità	Immobile da considerarsi non tecnicamente divisibile
Valore di Mercato/d'Uso	€ 68.548,30
Valore di Vendita Forzata	€ 57.433,56
Vendibilità e motivo	Immobile vendibile ma caratterizzato da porzioni abusive non sanabili e scarsa qualità costruttiva e di rifinitura
Vincoli	Non sono presenti vincoli
Oneri	Da considerarsi gli oneri tecnici ed amministrativi per gli adempimenti necessari al rilascio della concessione in sanatoria, stimabili in euro 3.000.
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano ad euro 450 oltre Iva.





1. PREMESSA.....	3
2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI E RIASSUNTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIAR E OGGETTO DI STIMA.....	5
3.1. RIFERIMENTI CATASTALI	5
3.2. UBICAZIONE DEL FABBRICATO	6
3.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
3.4. STATO AUTORIZZATIVO.....	17
3.5. STATO DI CONSISTENZA.....	19
4. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO.....	21
4.1. STIMA DIRETTA O SINTETICO-COMPARATIVA	21
4.2. STIMA ANALITICA E/O INDIRETTA.....	23
4.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE	24
4.4. CALCOLO DEL VALORE D'USO PER IMMOBILI NON SANABILI	25
4.5. VALORE PERITATO FINALE	26
5. CONCLUSIONI.....	27
6. ALLEGATI.....	28

Il sottoscritto Dott. Roberto Fazio, Ingegnere Civile, iscritto con n. 1244 di anzianità all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, veniva nominato C.T.U. relativamente alla causa indicata in epigrafe ed incaricato di procedere all'accertamento tecnico – estimativo di un immobile sito a Vittoria (RG) in Via Maresciallo Francesco Gallo n.9.

Lo scrivente, informato della nomina a mezzo pec, acquisiti preventivamente i fascicoli di parte e la documentazione in atti, prendeva cognizione dell'incarico affidatogli e procedeva senza indugio alle operazioni peritali.

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI E RIASSUNTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esaminava gli atti e i documenti di causa; in particolare dava inizio ad uno studio attento della documentazione e delle criticità connesse al compito affidatogli.

Il CTU effettuava il primo accesso alla presenza del proprietario e del custode giudiziario in data 29/02/2024, dando contestualmente avvio alle operazioni di rilievo fotografico e geometrico.

Durante il sopralluogo lo scrivente procedeva al rilievo dei luoghi, con particolare attenzione allo stato di conservazione dell'immobile ed al grado di rifinitura dell'involucro, degli impianti e delle strutture, all'ubicazione degli accessi ed alla distribuzione degli spazi.

Tale rilievo particolareggiato avrebbe costituito un riferimento essenziale per un confronto con quanto riportato negli elaborati catastali ed urbanistici, necessario a rilevare la presenza di eventuali abusi ed irregolarità.

Esperita la fase di rilievo il CTU si recava presso gli Enti Locali competenti per la raccolta delle informazioni e dei documenti necessari allo svolgimento del proprio mandato.

Durante questa fase il CTU provvedeva a reperire dati, elaborati grafici, tecnici o amministrativi in particolare presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vittoria.

La terza fase del lavoro consisteva in un'attenta analisi del mercato immobiliare delle zone in cui sorgono gli immobili oggetto di stima, attraverso l'utilizzo di fonti dirette (agenzie immobiliari e tecnici del luogo) ed indirette (Banca dati dell'Osservatorio sul Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

La quarta ed ultima fase, di sintesi, era costituita dall'analisi e dalla rielaborazione dei dati raccolti, con l'obiettivo di rispondere nel modo più completo e soddisfacente possibile all'incarico del G.I..

3. DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L' immobile in oggetto è sito a Vittoria (RG), in un'area urbanizzata distante circa un chilometro dal mare, nella frazione di Scoglitti.

Si tratta di un'area residenziale occupata prevalentemente in modo stagionale (durante il periodo estivo), distante 10 km dal centro cittadino di Vittoria.

L'area nella quale sorge l'immobile (zona agricola E in Piano Regolatore seppur occupata da un certo numero di edifici residenziali mono o bi-familiari) si colloca in posizione decentrata rispetto ai principali servizi della frazione (scuole, attività ricettive, ristoranti, uffici) ed è inserita all'interno di un contesto urbano caratterizzato da edifici in muratura o cemento armato aventi al più due elevazioni, accessibili dalle strade principali, o, in qualche caso, da viottoli dalle ridotte dimensioni. Le costruzioni dell'area tuttavia, per lo più risalenti agli anni '80 e '90, non vantano carattere di pregio.

Non gravano sul lotto vincoli paesistici, idrogeologici, forestali o storico-artistici.

3.1. RIFERIMENTI CATASTALI

Si riportano di seguito i principali riferimenti catastali per il locale in questione:

Immobile censito al N.C.E.U. al foglio n. 174, particella n. 640 Sub.1.

- Indirizzo catastale: CONTRADA ANGUILLA n. 19 Piano T,
- Rendita: **Euro 130,15**
- Zona censuaria 1,
- Categoria **A/4a**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**
- Dati di superficie: Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte b): **70 m²**

3.2. UBICAZIONE DEL FABBRICATO

All'immobile si accede direttamente dalla Via Maresciallo Gallo, cui si perviene percorrendo la SP17 attraverso una deviazione che conduce alla Via Generale Pelligra. L'accesso al fabbricato avviene da un cancello carrabile.

Il lotto di terreno è intercluso e di forma rettangolare allungata, di superficie complessivamente pari a circa 165 mq.



Figura 1 - Ubicazione dell'Immibile – Vista Satellitare

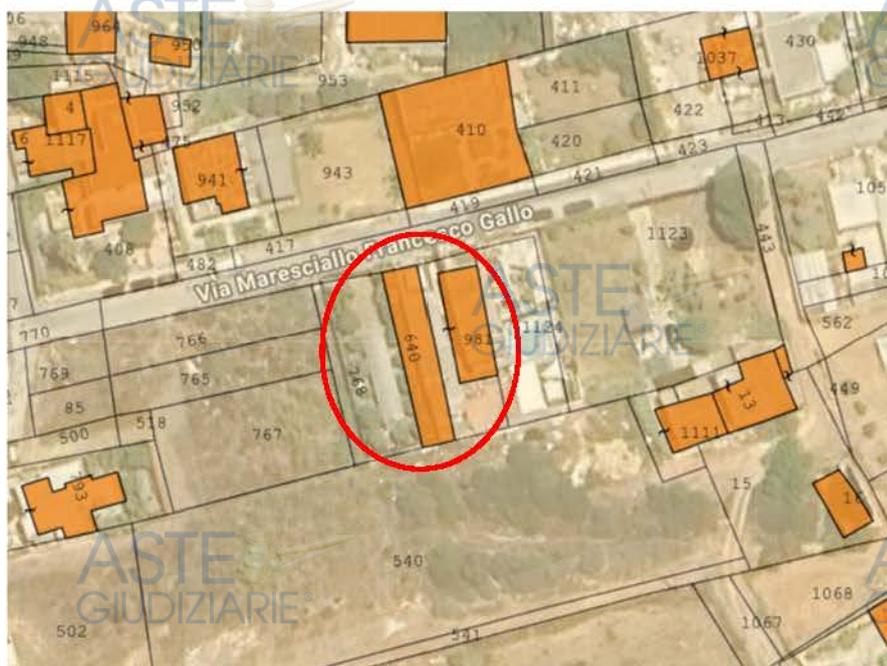


Figura 2 – Ubicazione dell'Immibile – Mappa catastale

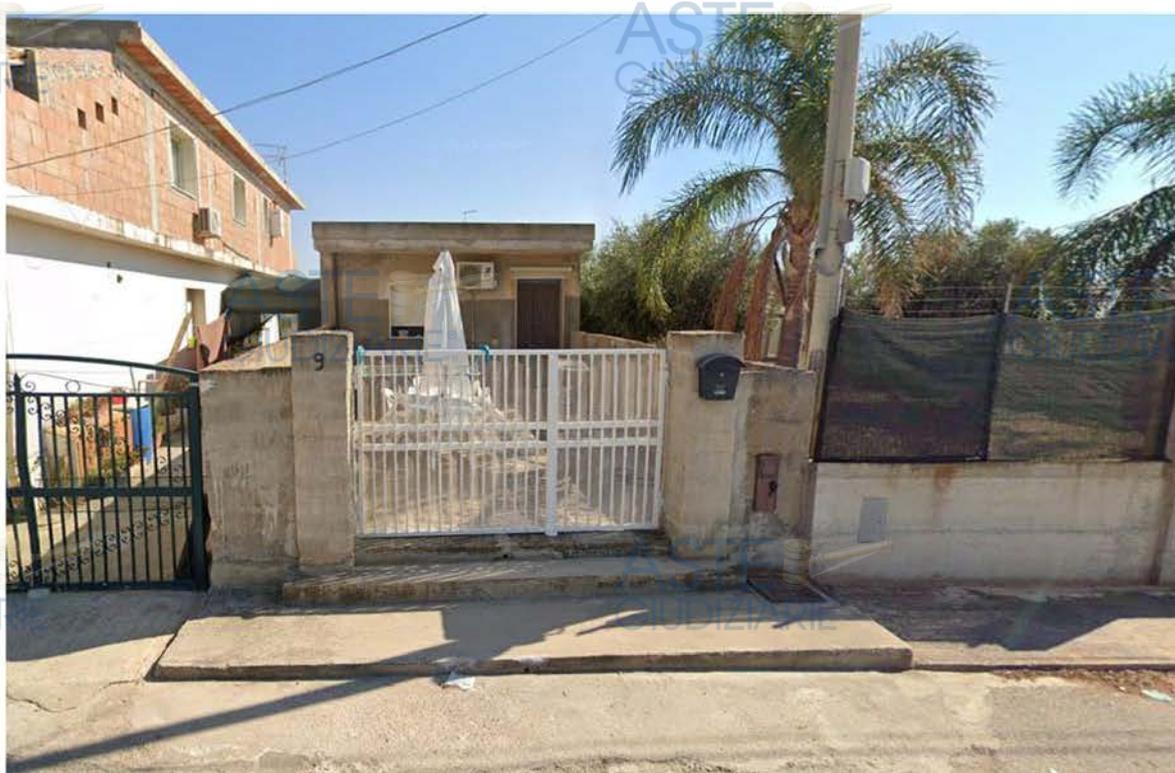


Figura 3 – Accesso all'immobile da Via Maresciallo Gallo

3.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è una villetta per civile abitazione, su solo piano terra, di forma in pianta rettangolare, realizzato intorno alla fine degli anni 70, e oggetto di lavori di ristrutturazione interni intorno al 2011, con annessa realizzazione di un significativo ampliamento (abusivo) nella parte posteriore.

Il cancello di ingresso (potenzialmente carrabile) è in alluminio bianco, del tipo tradizionale, rettangolare, realizzato con profili bianchi verticali collegati in basso, in testa ed in mezzera da elementi orizzontali di maggiore larghezza. Due pilastri quadrati ne inquadrano la posizione.

Il cortile di accesso non è pavimentato (si trova allo stato rustico, con massetto in calcestruzzo irregolare) ed è realizzato con leggera pendenza verso l'esterno.

La facciata principale dell'immobile non è rifinita, ed è dotata di una pensilina larga circa un metro, che scherma l'ingresso dall'incidenza diretta dei raggi solari.

I muri laterali che delimitano il cortile sono in blocchi, realizzati in perfetta continuità con i muri portanti laterali del corpo di fabbrica; anch'essi, come il resto dello spazio esterno non sono rifiniti, e separano la proprietà in questione con quella dei vicini.



Studio Tecnico Ing. R. Fazio
Via Sacro Cuore n° 123 - Modica (RG)
Tel/Fax: 0932 763176 - Cell: 3397164581
email: ingfazio@virgilio.it - pec: roberto.fazio@ingpec.eu
P.IVA: 01524020888



All'immobile si accede tramite una porta di ingresso sita a destra del prospetto principale, che attraverso un corridoio conduce direttamente all'ambiente principale della casa, che è una cucina-soggiorno di superficie pari a 27,34 mq

Attraverso una porta laterale posta alla fine del corridoio di ingresso (sulla sinistra) si accede ad una altra stanza di 17,77 mq destinata oggi a stanza da letto, la quale affaccia sul cortile di ingresso tramite una finestra a due ante dotata di chiusura oscurante (tapparelle).

Dal soggiorno si può raggiungere un bagno/lavanderia, dotato oltre che di wc e bidet, di un lavandino e di una doccia, posta in un angolo della stanza ed il cui vano è delimitato da pareti in forati.

La cucina è sita nella parte opposta della stanza, in uno spazio di larghezza limitata (circa 1,90 m). Dalla cucina stessa, attraverso un piccolo corridoio (dal quale si può raggiungere tramite una porta finestra un pozzo luce interno) si arriva alla parte posteriore del corpo di fabbrica, nella quale sono presenti le due stanze da letto, piccole e sufficientemente illuminate. La maggiore di esse (sulla destra) ha una superficie di 8,20 mq ed è dotata di una rientranza (da destinare a cabina armadio) e di una porta finestra mono-anta, con accesso al piccolo cortile posteriore; la minore (7,14 mq) è invece dotata di solo di una finestra con doppia anta. Dal disimpegno collegato alla cucina si accede, tramite una porta-finestra mono anta, ad un pozzo luce interno.

La struttura portante è in muratura in blocchi calcarei, con travi in c.a. e solaio di copertura piano in laterocemento gettati in opera. L'altezza media è pari a circa 2,85 m.

I tramezzi sono realizzati in forati. La struttura è internamente intonacata e rifinita con pitturazione chiara. L'esterno invece non è rifinito, e si presenta ancora allo stato rustico.

Gli infissi (doppi) sono in alluminio, di scarsa qualità, dotati di chiusure oscuranti realizzate con avvolgibili in alluminio.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono serviti da luce ed aereazione naturale.

L'illuminazione artificiale è essenziale, realizzata con punti luce a soffitto (non tutti collegati e funzionanti). In alcune zone si segnala la presenza di controsoffitti in pannelli di cartongesso.

La pavimentazione è in gres, le porte in legno laminato di colore marrone chiaro.

Il bagno possiede rivestimenti in ceramica. La cucina è essenziale, costituita da pochi elementi e posta in un corridoio di passaggio tra la zona anteriore e quella posteriore dell'immobile.

Il pozzo luce interno, molto stretto e lungo, pavimentato in gres e con una porzione di parete rivestita anch'essa in piastrelle di ceramica.

Nel complesso si evidenzia che i prospetti e gli spazi esterni sono allo stato rustico e non rifiniti, le finiture interne sono di scarsa qualità, e l'immobile è in più parti caratterizzato dalla presenza di muffa (dovuta alla cattiva esposizione ed alla bassa qualità costruttiva).

Si segnala la presenza di due gradini interni all'abitazione (ciascuno di altezza pari a circa 10 cm) presenti all'ingresso e all'interno del salone.

L'impianto idrico (si segnala la presenza di una cisterna idrica nella parte posteriore dell'immobile). Anche l'impianto fognario è regolarmente funzionante.

L'impianto termico è costituito solo dalla presenza di due condizionatori (nella prima stanza da letto ed in una delle due in fondo) e di un terzo condizionatore mal funzionante sito nel bagno. Non sono presenti sistemi avanzati di termoregolazione.

L'involucro edilizio appare scarsamente prestazionale dal punto di vista termico: non è presente alcuno strato di coibentazione termo/acustica e non si ravvisa la presenza di accorgimenti costruttivi atti a limitare la presenza di ponti termici.

Sono presenti in diversi spazi della casa macchie di umidità con presenza di muffa, dovuta a scarsa aereazione, cattiva esposizione (nord-ovest) e fenomeni di condensa.

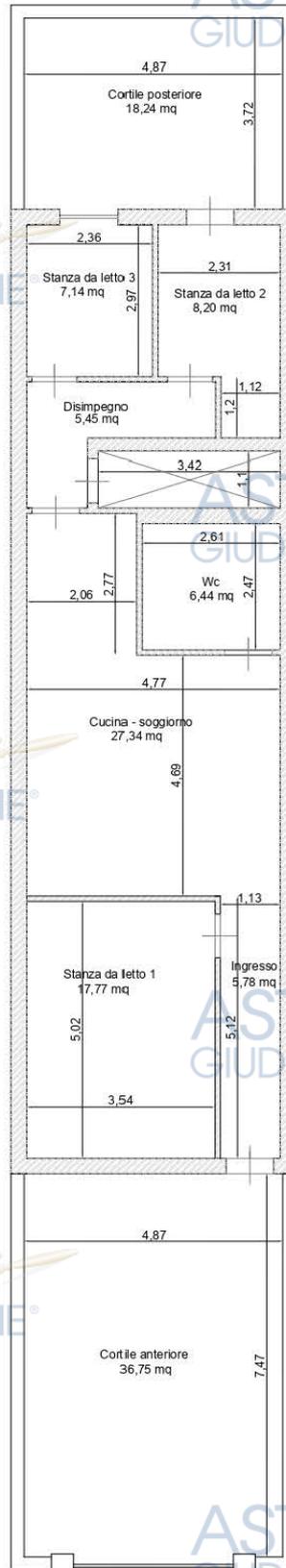


Figura 4 - Pianta immobile



Figura 5 – Cortile di ingresso e prospetto principale

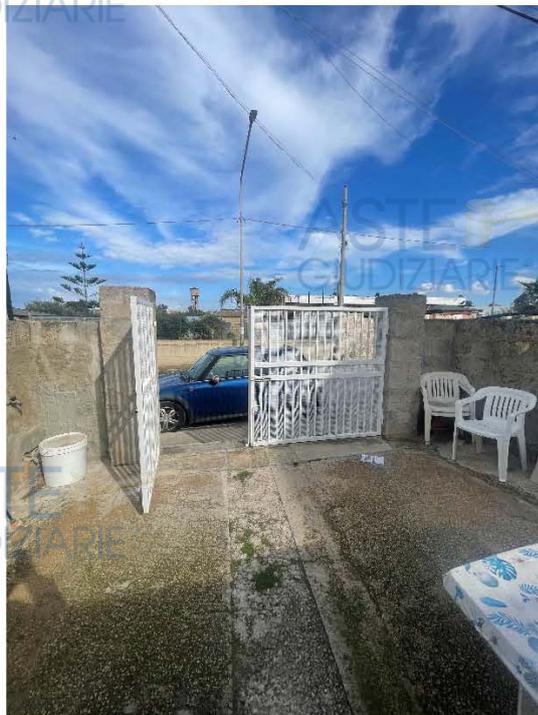


Figura 6 – Cancelli di ingresso



Figura 7 – Stanza da letto n.1



Figura 8 – Cucina Soggiorno (1 di 3)



Figura 9 – Cucina Soggiorno (2 di 3)



Figura 10 – Cucina Soggiorno (3 di 3)



Figura 11 – Pozzo luce



Figura 12 – Stanza da letto 2 (1 di 2)

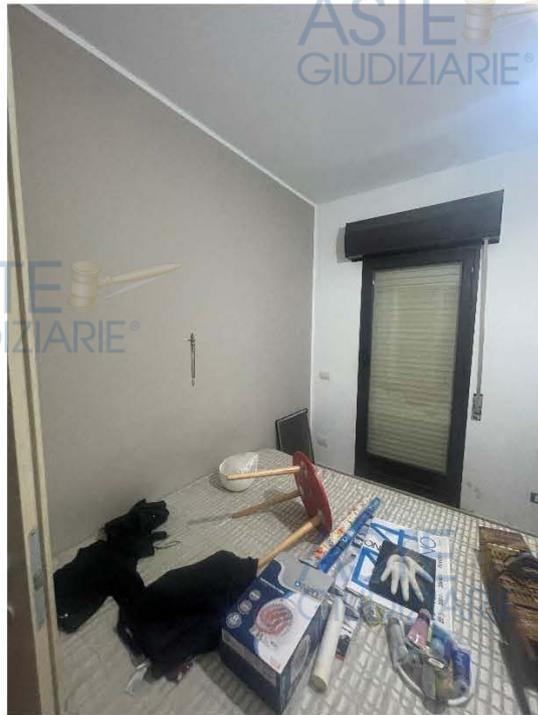


Figura 13 – Stanza da letto 2 (1 di 2)



Figura 14 – Stanza da letto 2 (2 di 2)



Figura 15 – Cortile posteriore

3.4. STATO AUTORIZZATIVO

Un'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (RG) e il Catasto ha reso possibile la raccolta e lo studio della documentazione urbanistico/amministrativa relativa al fabbricato per comprenderne l'attuale stato autorizzativo.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di licenza/concessione edilizia in un periodo compreso tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80.

L'immobile veniva accatastato in data 16/05/1986; in data 30/09/1986 la Sig.ra (allora proprietaria) presentava istanza al Comune di Vittoria per il rilascio di una Concessione in Sanatoria per l'immobile. Tale richiesta veniva volturata ai successivi proprietari, Signor , che acquistavano l'immobile con atto del 23/03/1990.

I Sigg.ri e acquistavano in data 21/03/2011 l'immobile in oggetto dai Sigg.ri e (Atto di acquisto Re. N. 45335 Raccolta n.11879). Alla data dell'atto risultava pagata l'intera oblazione edilizia dovuta. Gli oneri connessi al rilascio della concessione (tra cui gli oneri di urbanizzazione) rimasti a carico della parte venditrice, erano necessari per completare l'iter, ancora non finalizzato, di sanatoria.

L'istanza di sanatoria risultava approvata in data 30/04/2009, con parere dell'Ufficio Tecnico favorevole per il rilascio della Concessione a condizione che la documentazione presentata venisse integrata con:

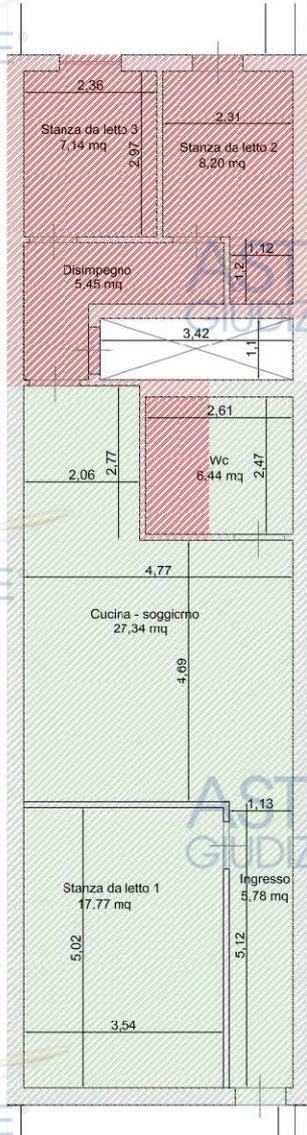
- parere igienico sanitario
- autorizzazione allo scarico

Tale documentazione integrativa tuttavia non è stata mai prodotta, e l'immobile non è ad oggi dotato di concessione in sanatoria (teoricamente ad oggi ottenibile per quella parte).

L'immobile è ad oggi conseguentemente privo del certificato di agibilità.

In aggiunta a quanto sopra, si evidenzia però che l'attuale proprietario ha realizzato nel 2011 un ulteriore **ampliamento abusivo nella parte posteriore dell'immobile** in assenza di autorizzazione. **Detto ampliamento risulta ad oggi insanabile**, sia per consistenza che per tipologia realizzativa (porzione di immobile di tipo permanente strutturalmente connesso a quello esistente).

Lo schema planimetrico sotto riportato evidenzia la porzione di ampliamento abusivo realizzato.



Ampliamento abusivo non sanabile realizzato dopo il 2011



Immobile oggetto di istanza di sanatoria nel 1986

Nel dettaglio la superficie oggetto di ampliamento rispetto alla istanza di concessione del 1986, realizzato nel 2011 è pari a 32,50 mq.

Divisibilità dell'immobile

Vista la geometria del lotto e considerando il valore complessivo del bene, la dislocazione degli spazi, la presenza di un solo ingresso, le dimensioni contenute dell'immobile e le limitate possibilità di fruizione che scaturirebbero da una sua divisione, non appare tecnicamente ed economicamente logico ipotizzarne una divisione.

Attestato di Prestazione Energetica

Il fabbricato è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica.

Il suddetto Attestato è realizzabile al costo di Euro 250,00 oltre IVA.

E' necessario a tal fine che un'impresa installatrice rediga anche del libretto di impianto, rapporto di controllo e codice catasto energetico, con un costo stimato di circa Euro 200,00 oltre IVA.

3.5. STATO DI CONSISTENZA

Consistenza abitativa (vani utili)

Piano terra:

- Ingresso/Corridoio - mq 5,78
- Stanza da letto 1 - mq 17,77
- Cucina-soggiorno - mq 27,34
- W.c./Lav. - mq 6,44
- Stanza da letto 2 - mq 8,20
- Stanza da letto 3 - mq 7,14
- Disimpegno - 5,45 mq

Superficie interna utile = 78,12 mq

Superficie lorda esterna = 96,20 mq

Pozzo luce = 3,76 mq

Cortile anteriore (sup lorda) = 41,45 mq

Cortile posteriore (sup lorda) = 21,31 mq

Calcolo Superficie commerciale per la stima

- **Superficie commerciale = $96,20 + 3,76 \times 0,25 + (0,10 \times 25 + (41,45 + 21,31 - 25) \times 0,02) = 100,39$ mq,**

* Per la determinazione dei Mq. commerciali delle diverse parti dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", i cui criteri sono descritti nella tabella seguente. Per quanto attiene il Garage, secondo quanto previsto dal Codice dei Valutatori Immobiliari, si considererà una superficie commerciale pari al 50% di quella lorda effettiva.

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Criteria adottati per la determinazione della superficie commerciale

4. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO

In ordine all'accertamento delle principali connotazioni morfologiche e tipologico – ubicazionali, nonché dello stato di consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto alla definizione del più probabile valore venale tramite la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri;
- procedimento analitico (e/o indiretto);

Si assumerà quale più probabile valore di mercato dell'immobile, la media dei risultati emergenti dall'applicazione dei metodi di stima, sottraendo poi le spese stimate connesse al completamento della pratica di sanatoria.

Con riferimento alla porzione di immobile realizzata nel 2011 in ampliamento, abusiva e non sanabile, strutturalmente e funzionalmente connessa all'immobile accatastato, si ritiene opportuno determinarne il valore d'uso a partire da quello teorico di mercato, (calcolato utilizzando gli stessi criteri adottati per la rimanente parte dell'immobile) abbattuto poi del 50%.

Per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati per l'intero immobile si considererà un abbattimento del valore di stima del 15%

Verranno altresì dedotti dal valore finale i costi per la redazione dell'APE e del Libretto di Impianto.

4.1. STIMA DIRETTA O SINTETICO-COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetico/comparativa trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire nel giusto "gradino di merito" l'immobile da valutare.

Nel caso specifico detto gradino risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda V_u mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle dell'immobile considerato.

Da apposite indagini conoscitive ed informative, effettuate dallo scrivente sia presso alcune agenzie immobiliari della zona di interesse, presso l'OMI nonché presso numerosi tecnici competenti del luogo è emerso che il parametro estimativo (medio-unitario) attribuibile in base anche all'attuale stato manutentivo e di rifinitura all'unità immobiliare oscilla attorno ai seguenti valori:

$$V'_1 = \text{€}/\text{mq } 750 \div 950$$

Si è ritenuto di poter adottare – nel caso specifico – in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico-insediativo circostante, un parametro medio - unitario per mq di superficie commerciale pari a € /mq 850.

La superficie commerciale da considerare in questa fase è quella accatastata e regolarizzabile, al netto della porzione in ampliamento, abusiva e insanabile (100,39 mq -32,50 mq = 67,89 mq).

Si è dunque pervenuti alla seguente (prima) quantificazione del valore venale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{m1} = \text{€}/\text{mq } 850 * \text{mq } 67,89 = \text{€ } 57.706,50$$

4.2. STIMA ANALITICA E/O INDIRECTA

Il metodo di stima analitica/indiretta si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta R_n o remunerazione che l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre.

In accordo con tale metodo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima viene calcolato secondo la seguente formula:

$$V_{m2} = (R_n/r) + A - D$$

dove:

V_{m2} = probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n = reddito annuo/netto costante dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione;

A = Aggiunte eventuali;

D = Detrazioni eventuali.

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando il già nominato "Osservatorio dei valori immobiliari" è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile in trattazione - può assumersi pari a:

$$R_{(u)/n} = 3,50 \text{ € / (mese per mq)}$$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, nonché dell'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione. In particolare, per il calcolo di tali coefficienti si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_n = R_{(u)n} * S_{commerciale} * 12 = 3,50 * 67,89 * 12 = 2.851,38 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può determinare al 5,00%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_{m2} = R_n / r$$

$$V_{m2} = € 2.851,38 / 5,00\% = € 57.027,60$$

4.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE

Si riporta di seguito il riepilogo delle stime effettuate nonché il valore peritato finale, ottenuto come media aritmetica dei valori ricavati dalle stime dirette e indirette e sottraendo i costi degli oneri tecnici ed amministrativi necessari ancora per il rilascio del titolo abilitativo (concessione in sanatoria) richiesto al Comune di Vittoria, stimati ragionevolmente in € 3.000,00;

STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

$$V_{m1} = € 57.706,50$$

STIMA CON PROCEDIMENTO ANALITICO E/O INDIRETTO (PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

$$V_{m2} = € 57.027,60$$

STIMA ONERI PER IL RITIRO DELLA CONCESSIONE

$$C_t = € 3.000,00$$

Applicando la media aritmetica dei valori di mercato ottenuti mediante il procedimento estimativo diretto e indiretto e sottraendo infine gli oneri per l'ottenimento della concessione si perviene alla seguente quantificazione:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 - C_t = (€ 57.706,50 + € 57.027,60) / 2 - € 3.000,00 = € 54.367,05$$

4.4. CALCOLO DEL VALORE D'USO PER IMMOBILI NON SANABILI

Con riferimento al valore della porzione di immobile realizzata in ampliamento nel 2011 e non sanabile, si applicheranno i medesimi criteri visti precedentemente per la determinazione del suo teorico valore di mercato, considerando poi una decurtazione del suddetto valore pari al 50%.

Superficie immobile abusivo insanabile: 32,50 mq

Determinazione del Valore di mercato

Procedimento diretto

$$V_{m1ns} = \text{€/mq } 850 * \text{mq } 32,50 = \text{€ } 27.625,00$$

Procedimento indiretto

$$R_{nns} = R_{(u)nns} * S_{commerciale} * 12 = 3,50 * 32,50 * 12 = 1.365,00 \text{ €/anno}$$

$$V_{m2ns} = R_n / r = \text{€ } 1.365,00 / 5,00\% = \text{€ } 27.300,00$$

$$\text{Valore di mercato } V_{mns} = (V_{m1ns} + V_{m2ns}) / 2 = (\text{€ } 27.625,00 + \text{€ } 27.300,00) / 2 = \text{€ } 27.462,50$$

Determinazione del Valore d'uso

$$\text{Valore d'uso } Vu = V_{mns} / 2 = \text{€ } 27.462,50 / 2 = \text{€ } 13.731,25$$

4.5. VALORE PERITATO FINALE

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato alla data odierna ed allo stato di fatto dell'immobile oggetto in esame è stato valutato:

- Determinando il valore dell'immobile così come accatastato e rappresentato nell'istanza di sanatoria edilizia depositata presso il comune di Vittoria e decurtando poi dal suddetto valore i costi per la finalizzazione dell'istanza di sanatoria in corso;
- Aggiungendo il solo valore d'uso della porzione di immobile abusivo non sanabile, determinata considerando una decurtazione del 50% rispetto al valore di mercato stimabile;
- Abbattendo il valore complessivo calcolato della misura del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.
- Decurtando il totale ottenuto per tener conto dei costi per la redazione del Libretto di Impianto e dell'APE.

In relazione alle considerazioni sopra svolte si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione finale.

A	Valore di mercato dell'immobile di cui all'istanza di sanatoria edilizia depositata il 30/09/1986	54.367,05 €
B	Valore d'uso della porzione abusiva insanabile	13.731,25 €
C	Abbattimento 15% valore per assenza di garanzia vizi occulti	-10.214,75 €
D	Costi per redazione APE e Libretto Impianto	- 450,00 €
VALORE PERITATO FINALE (A+B+C+D)		57.433,56 €

5. CONCLUSIONI

Per lo svolgimento del proprio mandato lo scrivente ha ritenuto necessario un percorso conoscitivo e di indagine articolato in diverse fasi, di seguito sintetizzate:

- studio analitico degli atti e dei documenti;
- rilievi dettagliati geometrici e fotografici;
- indagine conoscitiva, effettuata presso gli uffici competenti (Ufficio Urbanistico, Prefettura e Catasto);
- analisi del mercato immobiliare con utilizzo di fonti dirette ed indirette;
- scelta dei procedimenti estimativi e valutazioni finali.

Al termine del processo estimativo ed in conseguenza di quanto esposto ai paragrafi precedenti, il sottoscritto è pervenuto ad un valore peritato finale riportato nella tabella seguente.

Immobili stimati	Rif. Catastali	Valore Peritato Finale
Unità immobiliare sita in Via Maresciallo Francesco Gallo	- Foglio n. 174, particella n.640 Sub.n.1, categoria A/4	€ 57.433,56

Confidando di aver correttamente espletato l'incarico peritale ricevuto, rassegno in data odierna la presente C.T.U., sicuro di essermi reso comunque utile alla ricerca della verità.

Modica, 19/08/2024

Il C.T.U.

Ing. Roberto Fazio



6. ALLEGATI

Si allegano alla presente:

- Planimetria catastale dell'immobile
- Visura Catastale dell'immobile



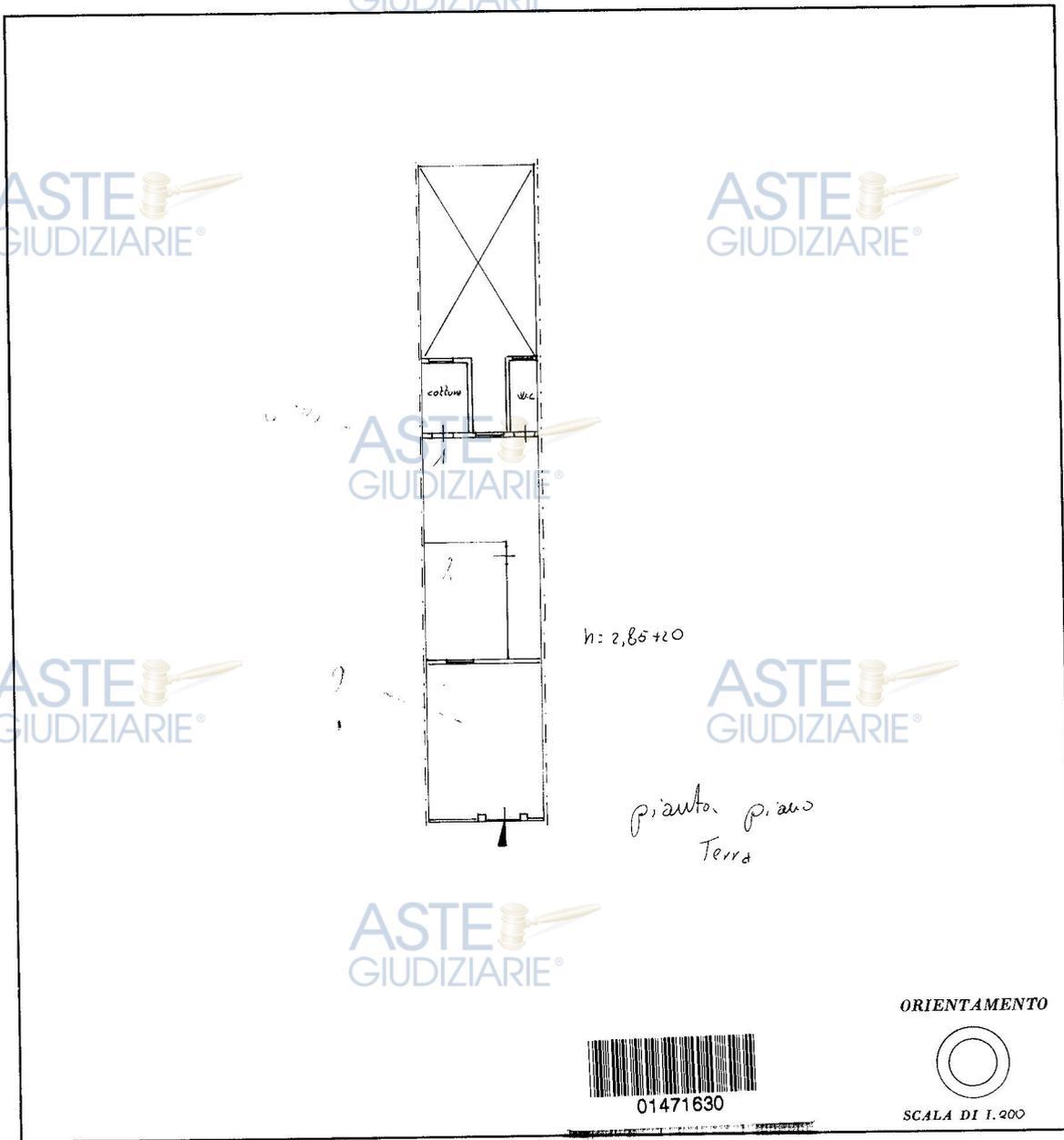
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIA Via s/da Anguilla 2° traversa n.° 29
Ditta RIZZONE GABRIELLA nata a Vittoria 10/05/1986
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bayusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 36451A	sub 1 790546

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Roberto La Rosa
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bayusa
DATA 10/05/1986
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di VITTORIA(M088) - < Foglio 174 - Particella 640 - Subalterno 1 >
CONTRADA ANGUILLA n. 19 Piano T

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2024

Dati identificativi: Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 174 Particella 640 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITTORIA (M088A) (RG)

Foglio 174 Particella 640

Classamento:

Rendita: Euro 130,15

Zona censuaria 1,

Categoria A/4⁹⁾, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 174 Particella 640 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA ANGUILLA n. 19 Piano T

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte ⁹⁾: 70 m²

> **Intestati catastali**

➤ **1. LICATA Tiziana (CF LCTTZN73L50M088P)**

nata a VITTORIA (RG) il 10/07/1973

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con NICOSIA SALVATORE

➤ **2. NICOSIA Salvatore (CF NCSSVT70C30M088R)**

nato a VITTORIA (RG) il 30/03/1970

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con LICATA TIZIANA

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 174 Particella 640 Subalterno 1

> **Indirizzo**

 dal **16/11/1986** al **16/11/1986** antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**

VIA ANGUILLE n. 19 Piano T

Partita: **20540**

 dal **16/11/1986** al **06/11/2014**

CLASSAMENTO del 16/11/1986 in atti dal 21/06/1996
(n. 3675A.1/1986)

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**

VIA DELL' ANGUILLA n. 19 Piano T

Partita: **1012574**

 dal **06/11/2014**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014
Pratica n. RG0145179 in atti dal 06/11/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71928.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**

CONTRADA ANGUILLA n. 19 Piano T

> **Dati di classamento**

 dal **16/11/1986** al **16/11/1986** antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**

Partita: **20540**

 dal **16/11/1986** al **01/01/1992**

CLASSAMENTO del 16/11/1986 in atti dal 21/06/1996
(n. 3675A.1/1986)

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 518**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **1012574**

 dal **01/01/1992** al **01/01/1994**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 280.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **1012574**

 dal **01/01/1994**

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**
Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 130,15**
Rendita: **Lire 252.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **1012574**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**
Foglio **174** Particella **640** Subalterno **1**
Totale: **77 m²**
Totale escluse aree scoperte : **70 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
16/05/1986, prot. n. 3675A

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088)(RG) Foglio 174 Particella 640 Sub. 1

> **1. RIZZONE Gabriella**
(CF RZZGRL64P46M088G)
nata a VITTORIA (RG) il 06/09/1964
 dall'impianto al 23/03/1990
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **1. MUSTILE Concetta**
(CF MSTCCT28T53M088Z)
nata a VITTORIA (RG) il 13/12/1928
 dal 23/03/1990 al 23/03/1990
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 23/03/1990 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 4340 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4027.1/1990 in atti dal 10/12/1992

> **2. NICOSIA Gbattista**
(CF NCSGTT26L01M088Y)
nato a VITTORIA (RG) il 01/07/1926
 dal 23/03/1990 al 23/03/1990
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> **1. MUSTILE Concetta**
(CF MSTCCT28T53M088Z)
nata a VITTORIA (RG) il 13/12/1928

3. Atto del 23/03/1990 Pubblico ufficiale DR.MATTEO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 4340 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 745 registrato in data 10/04/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2799.1/1990 - Pratica n. 75484 in atti dal 09/05/2002

☑ dal 23/03/1990 al 19/07/1991
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤ **2. NICOSIA Battista**
(CF NCSBTS26L01M088S)^{d)}
nato a VITTORIA (RG) il 01/07/1926

☑ dal 23/03/1990 al 19/07/1991
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤ **1. MUSTILE Concetta**
(CF MSTCCT28T53M088Z)
nata a VITTORIA (RG) il 13/12/1928

☑ dal 19/07/1991 al 21/03/2011
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (deriva dall'atto 4)

➤ **2. NICOSIA Giuseppe**
(CF NCSGPP54T12M088F)
nato a VITTORIA (RG) il 12/12/1954

☑ dal 19/07/1991 al 21/03/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)

➤ **3. NICOSIA Maria Antonietta**
(CF NCSMNT57A70M088Y)
nata a VITTORIA (RG) il 30/01/1957

☑ dal 19/07/1991 al 21/03/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)

➤ **1. LICATA Tiziana (CF LCTTZN73L50M088P)**
nata a VITTORIA (RG) il 10/07/1973

☑ dal 21/03/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con NICOSIA SALVATORE (deriva dall'atto
5)

➤ **2. NICOSIA Salvatore**
(CF NCSSVT70C30M088R)
nato a VITTORIA (RG) il 30/03/1970

☑ dal 21/03/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con LICATA TIZIANA (deriva dall'atto 5)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/07/1991 - UR Sede VITTORIA (RG) Registrazione Volume 205 n. 821 registrato in data 07/10/1992 DENUNZIA DI SUCCESSIONE Trascrizione n. 40.2/1993 in atti dal 27/01/1994

5. Atto del 21/03/2011 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 45335 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2966.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 22/03/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria