

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°27/2022

PROMOSSA DA

Banca IFIS S.p.A.

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

del C.T.U. Arch. Pietro Paolo Mincio

Con ordinanza emessa in data 8/V/2022 dal Signor Giudice Esecutore Dottor Gilberto Orazio Rapisarda veniva incaricato, con un mandato articolato che si allega in copia, il sottoscritto Arch. Pietro Paolo Mincio che accettava l'incarico in maniera formale in data 16 maggio 2022.

Il sottoscritto, investito del mandato come in epigrafe, ha proceduto all'analisi del fascicolo telematico del procedimento e alla ricerca degli atti utili al completamento della relazione di perizia e qui, di seguito, espone sistematicamente le operazioni effettuate e le risposte ai quesiti posti.

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Vittoria [REDACTED]; trattasi di una casa unifamiliare in ambito di case a schiera nel contesto di un programma di case realizzate in regime di edilizia convenzionata da Cooperativa Edilizia.

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare, di cui alla presente relazione, è in parte occupato dalla parte costruita, un piccolo spazio, antistante la strada, lastricato con una pavimentazione continua in piastrelle e una porzione retrostante adibita a giardino interno. La parte edificata si sviluppa su due piani e un piano a mansarda. La copertura è con tetto a falde inclinate e, per una porzione a lastrico solare.

L'immobile confina a nord con immobile appartenente a [REDACTED] nato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); con la via Ettore Lena a ovest; a est con immobile appartenente ad [REDACTED] nata [REDACTED] in data [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); a sud con immobile intestato al catasto a [REDACTED]. Con sede in Vittoria [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto della presente relazione è una casa a schiera che si sviluppa su due piani più un piano a mansarda e fruisce di un cortile (1) lastricato sul versante strada e di un altro cortile (2) sul versante opposto alla strada di accesso, intercluso fra le altre unità edilizie del congiunto a schiera.

L'immobile risulta censito al catasto al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni [REDACTED], rispettivamente di categoria [REDACTED]. Presso l'ufficio del catasto risulta depositata la planimetria dell'immobile ed è conforme al progetto e allo stato di fatto attuale.

L'immobile, come già precisato è una casa a schiera e la sua condizione appare buona senza segni di particolare degrado dovuto al tempo.

L'immobile oggetto di stima risulta così distribuito:

Al piano terra si accede direttamente dalla strada di lottizzazione, via Ettore Lena, ad uno spazio scoperto di pertinenza dell'immobile (cortile 1) dal quale si può entrare alla casa o alla rimessa. Al piano terra da uno spazio di ingresso si passa alternativamente nella cucina abitabile che prospetta su un piccolo giardino interno (cortile 2); nella zona soggiorno che prospetta sulla strada di accesso con due finestre gemelle e sul cortile 1 con una porta-finestra; alla scala che conduce al piano primo.

Al piano superiore la scala sbarca in uno spazio di disimpegno, in maniera analoga al piano sottostante, illuminato da un balcone a loggia e da una finestra, fornito di armadiature, dal quale ci si immette, da un lato, ad una stanza da letto illuminata da una finestra e da un balcone "alla romana" e ad un bagno, munito di ampia finestra, con annessa lavanderia che fruisce di una terrazza; dal lato opposto, ad una stanza da letto illuminata da due balconi gemelli "alla romana". La scala prosegue e si raggiunge il piano a mansarda sottotetto, fruibile in parte in unico ambiente illuminato da un balcone "alla romana" e da una porta-finestra che dà accesso ad un'ampia terrazza sulla sommità del fabbricato; questo ambiente è dotato di un servizio wc con una finestrella.

I tre piani hanno una consistenza di circa 165,00 metri quadrati distribuiti in sette virgola cinque vani catastali e relativi accessori, mentre la rimessa è 24,00 mq in unico locale.

Per quanto attiene alle finiture, le pavimentazioni dell'intera casa sono in ceramica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in laminato con struttura in tamburato; i serramenti esterni sono in alluminio pre-verniciato e sono provvisti di persiana in alluminio con alette regolabili. L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo la cui caldaia si trova in un vano, appositamente adibito con schermatura leggera, posto nel cortile 2; l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene da acquedotto comunale e l'impianto elettrico interno è del tipo sottotraccia.

La casa non è regolarmente fruibile da persona diversamente abile in quanto si sviluppa su più piani collegati da una scala non adattabile con presidi per portatori di handicap con limitate capacità motorie.

Dalla relazione ipocatastale, che il sottoscritto ha assunto come propria, si evince che l'immobile oggetto del procedimento appartiene a [REDACTED] per l'intero della piena proprietà superficiaria.

Al signor [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del [REDACTED] in notar [REDACTED] in [REDACTED], repertorio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED], alla quale l'area sulla quale insistono gli immobili oggetto della presente relazione era pervenuta come appresso specificato:

Terreno in Vittoria foglio 118 particelle 817-820-841-844-810-822

Pervenuto alla [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED] in notar [REDACTED] (RG) rep. n. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere del **COMUNE DI VITTORIA con sede in Vittoria (RG) - codice fiscale 00658360888**.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

- Il contratto è stato sottoposto alla codizione sospensiva dell'espropriazione delle aree in favore del Comune di Vittoria. Il Comune di Vittoria ha concesso ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865 espropriativa alla [REDACTED] che ha accettato, con effetto dalla data di trasferimento in capo al Comune, il diritto di superficie, quale previsto dal libro terzo, titolo III del Codice Civile, sull'area residenziale ubicata in Vittoria e ricadente nel piano di zona di Contrada [REDACTED]. Nel detto lotto è possibile realizzare costruzioni per una volumetria complessiva di metri cubi 12861 (dodicimilaottocentosessantuno) e la [REDACTED] vi intende realizzare [REDACTED] la durata del diritto di superficie di cui all'art.1 del contratto viene fissata in anni 99 e potrà essere rinnovata a richiesta del concessionario o suoi aventi causa, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza per ulteriori anni 99. La violazione o l'inadempienza da parte del concessionario o suoi aventi causa, degli obblighi di cui al trascrivendo atto, determinerà, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenticomunali la risoluzione del contratto.

Si rilevano tra l'altro le seguenti **FORMALITA'**:

• **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da concessione edilizia rilasciata il [REDACTED], Dirigente Urbanistica Comune di Vittoria, rep. n° [REDACTED] a favore del **COMUNE DI VITTORIA con sede in Vittoria (RG) - codice fiscale 00804320885** e contro la [REDACTED] (RG) - codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in superficie di:

- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:-

Col provvedimento che si trascrive sono stati concessi i lavori di costruzione di [REDACTED] sociali all'interno del piano di zona. La concessione edilizia e' stata rilasciata alla seguente condizione: al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq.24,33 e di mq.31,04 per ciascun alloggio, costituente pertinenza del rispettivo alloggio ai sensi degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

• **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da concessione edilizia rilasciata il [REDACTED] ai rogiti del Dirigente Urbanistica Comune di Vittoria, rep. n° [REDACTED], a favore del **COMUNE DI VITTORIA con sede in Vittoria (RG) - codice fiscale 00804320885** e contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in superficie di:

- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]
- Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA foglio [REDACTED]

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:-

La concessione edilizia che si trascrive riguarda la costruzione di [REDACTED] a rinnovo della concessione edilizia n. [REDACTED], sul lotto descritto nel quadro b.

Nella medesima relazione sono riportati anche i gravami che insistono sui beni:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], Tribunale di Ragusa, rep. n° [REDACTED] a favore della **BANCA IFIS S.P.A. con sede in Venezia - codice fiscale 02505630109** e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto:
 - Beni di [REDACTED] per la piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni
 - Beni di [REDACTED] per la piena prop. superficiaria in regime di comunione legale dei beni:
 - Abitazione di tipo economico [REDACTED] in Vittoria foglio [REDACTED]
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [REDACTED] in Vittoria [REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Vittoria, rep. n° [REDACTED], a favore del **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Palermo - codice fiscale 05102070827, domicilio ipotecario eletto Ragusa Corso Italia 107 e contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € [REDACTED] ed un capitale di € [REDACTED] Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in superficie di:
 - Terreno in Vittoria foglio [REDACTED]
 - Terreno in Vittoria foglio [REDACTED]
 - Terreno in Vittoria foglio [REDACTED]
 - Terreno in Vittoria foglio [REDACTED]
 - Terreno in Vittoria foglio [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data [redacted] al n. [redacted] di erogazione a saldo
- In data [redacted] ai nn. [redacted] di frazionamento in quota
Frazione n.2 per un montante di Euro [redacted] ed un capitale di Euro [redacted] attribuita a
Foglio [redacted]
Foglio [redacted]
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il [redacted] ai nn. [redacted], nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del [redacted] ai rogiti del Notaio [redacted] da Vittoria, rep. n° [redacted], a favore del BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo - codice fiscale 05102070827, domicilio ipotecario eletto Vittoria e contro la [redacted] con sede in [redacted] - codice fiscale [redacted], per un montante ipotecario di € [redacted] ed un capitale di € [redacted]. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in superficie di:
 - Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA [redacted]
 - Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA [redacted]
 - Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA [redacted]
 - Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA [redacted]
 - Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA [redacted]
 - Terreno in Vittoria Sezione VITTORIA [redacted]A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - In data [redacted] al n. [redacted] erogazione a saldo
 - In data [redacted] ai nn. [redacted] di frazionamento in quotaFrazione n.2 per un montante di Euro [redacted] ed un capitale di Euro [redacted] attribuita a
Foglio [redacted]
Foglio [redacted]

tutti gli atti citati si completano con altri, riportati nella medesima relazione notarile, inerenti le particelle a completamento dell'intervento di P.E.E.P., ma non rilevanti per il presente procedimento e, per snellezza della trattazione non si riportano nel dettaglio.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario, che ha la propria residenza in un immobile diverso da questo oggetto di stima, non è occupato stabilmente e, come specificato non è la sede di residenza dell'esecutato.

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Per quanto attiene al punto "d bis" del mandato si specifica che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata – agevolata in ambito di zona omogenea del PRG, C.3.3, destinata a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, con finanziamento pubblico della Regione Siciliana e Convenzione con il Comune di Vittoria per l'assegnazione dei fondi espropriati all'uopo; la Convenzione è stata redatta il [redacted] e trascritta a Ragusa in data [redacted] al n° [redacted]; La convenzione, pertanto risulta essere *post* legge 17 febbraio 1992, n.179 - Norme per l'edilizia residenziale pubblica. Infine la Convenzione non è stata oggetto, ancora, di affrancazione.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n° [REDACTED], successivamente rinnovata con concessione n° [REDACTED] ed infine variata solo per alcune modifiche interne richieste dai singoli assegnatari con D.I.A. [REDACTED]

L'immobile è munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile è, altresì, dotato di certificato di agibilità del Comune di Vittoria protocollo [REDACTED]

L'immobile così come allo stato attuale è conforme con il progetto e la situazione catastale.

È stata accertata una difformità, rispetto la pratica edilizia, di poca entità, consistente in una diversa distribuzione interna al piano mansarda: è stato realizzato un piccolo ambiente adibito a wc; tale difformità risulta sanabile; per la procedura viene stimato un costo di circa € 3.500,00.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi modificando la distribuzione interna.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Vittoria come zona omogenea "C3.3" *Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione; negli elaborati grafici del Piano sono state indicate le zone C3.3 già sottoposte a piani di Edilizia Economica e Popolare residenziale di c.da Cicchitto.*

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: una casa a schiera con la dotazione di un box/garage. Il sottoscritto non ritiene divisibile l'appartamento dal box, in quanto, nella fattispecie il box nasce, in termini pratici e in risposta alla legislazione vigente come parte integrante della residenza, come pertinenza; inoltre, il sottoscritto ritiene che, data la conformazione dell'immobile, con il garage integrato nell'immobile principale il bene non si presterebbe ad una vendita divisa.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire tre metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei tre valori trovati.

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

a) **Immobile** – casa a schiera

Stima Analitica

La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città non ancora consolidata come residenziale, ma servita in maniera diffusa con tutti quei servizi utili all'abitazione, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc. anche se non vicinissimi. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città di una certa dimensione che è Vittoria, ed alla luce delle considerazioni riportate nella valutazione sull'indennità di occupazione già redatta dal sottoscritto:

- la superficie catastale, che si può assumere come lorda, dell'immobile è di circa 174 mq;
- l'immobile è un'abitazione di tipo economico, ancorché ben rifinita;
- le finiture sono di buona qualità e anche lo stato attuale di conservazione è buono;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,30 ai 3,40 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 3,80€ per metro quadrato al mese, anche se l'offerta sembra essere limitata e, soprattutto, nel centro città;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 5.880,00, confermando la stima precedente, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 5.900,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpi - Spese.$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	5.900,00	x	35,00%	=	€ 2.065,00
Bnf=	5.900,00	-	€ 2.065,00	=	€ 3.835,00

Si può assumere, per Vittoria, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 4,5%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

€ 3.835,00	:	0,045	=	€ 85.222,22
		in c.t.		€ 85.225,00

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni simili della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m² 174,00, si è valutato un prezzo di:

€ 190.000,00

Stima a Costo di Costruzione

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 1.100,00 per metro quadrato

mq 174,00	x	€ 1.100,00	=	191.400,00
				in c.t. 191.400,00

mq 26,00	x	€ 700,00	=	18.200,00
				in c.t. 18.204,00

sommano				209.604,00
---------	--	--	--	-------------------

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

$€ 85.225,00 + € 190.000,00 + € 209.604,00 = € 484.829,00 : 3 = € 161.609,67$
in c.t. **€ 161.610,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 161.610,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano i seguenti valori:

- a) immobile nella via [REDACTED] della superficie di mq 174,00
- b) garage/rimessa, annesso all'immobile a) della superficie di mq 26,00

In totale	€.	161.610,00
Si arrotonda in	€	162.000,00

Il valore dell'immobile, tuttavia, risente della condizione di alloggio di tipo economico e popolare, costruito su sedime del Comune di Vittoria, all'uopo espropriato, le cui modalità

inerenti la vendita e/o la locazione sono regolate dalle norme della Convenzione stipulata con il comune medesimo.

Premesso che:

1. la convenzione prevede: *"... Per le vendite successive alla prima il prezzo massimo non potrà superare il prezzo della prima cessione, aggiornato in base all'indice ISTAT del costo di costruzione, sempre che l'alloggio ed i locali accessori risultino in buono stato di manutenzione, e ridotto della seguente percentuale di deprezzamento stabilita in relazione all'età dell'edificio: (...)*
2. *da 16 a 45 anni: 0,5 % annuo;"*
3. la concessione, stabilita in anni novantanove (anni 99) dalla Convenzione, può essere rinnovata *"... a richiesta del concessionario o suoi aventi causa da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza per ulteriori anni 99. Il corrispettivo da pagarsi per il rinnovo corrisponderà al prezzo di esproprio delle aree calcolato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato delle spese, in proporzione al volume residenziale edificato, che il Comune dovrà sostenere per l'adeguamento delle urbanizzazioni del comprensorio."*
4. la convenzione prevede il vincolo, sopra riportato, inerente il prezzo di cessione oltre la prima, ma non prevede vincoli inerenti i requisiti dei soggetti a cui il bene può essere ceduto in locazione o vendita.
5. Benché la Convenzione non lo preveda esplicitamente è facoltà del Comune o del concessionario chiedere la "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà secondo le leggi vigenti e la cosa comporta che il Comune deliberi nel merito e il concessionario accetti il calcolo della trasformazione approntato dall'Ufficio tecnico del Comune.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha proceduto come segue:

Considerando che

- ai sensi dell'art 10 della convenzione, il prezzo dell'alloggio può essere quantificato in €717,94 per metro quadrato;
- la revisione del prezzo dell'alloggio decurtato dell'alea (5%), secondo il medesimo articolo, ammonta a €767,86 per metro quadrato;
- il prezzo dell'alloggio secondo quanto alla Convenzione (vedi punto 1) risulterà di €1.011,12 per metro quadrato e quindi complessivamente l'immobile non potrà essere ceduto per una somma complessiva che superi i 175.935,00 €.

Considerando, infine, che il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Vittoria richiesta di calcolo del prezzo di conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per quanto attiene l'immobile in questione; richiesta rimasta, ad oggi, non riscontrata, ma ha potuto prendere visione di pratiche analoghe grazie alla collaborazione del funzionario responsabile del Comune medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto ha provveduto anche ad una ricerca personale per assolvere alla richiesta ed ha concluso, sulla base della comparazione con esempi simili che l'impegno per la *trasformazione* dell'area in diritto di superficie si attesterebbe intorno a €5.000,00 (cinquemila/00 euro).

Infine, in sintesi, il prezzo per la cessione dell'immobile, calcolato secondo i tre parametri di stima risulta: € 162.000,00
(somma inferiore a 175.935,00€)

Riduzione del valore dell'immobile delle somme per la *trasformazione* dell'area in diritto di superficie

	€	4.500,00
	€	157.500,00
che si arrotondano in	€	158.000,00

Da questa stima andranno detratte all'atto della vendita ancora i ratei mancanti al compimento del riscatto per il mutuo regionale concesso alla Cooperativa che ha la propria scadenza nel corso dell'anno 2024; stimati ad oggi in 2.500,00€

Infine per completezza della esposizione, seppure il sottoscritto ritenga remota la possibilità presa in esame con questa ultima considerazione, qualora il Comune non accetti la richiesta di *trasformazione* dell'area in diritto di superficie in diritto di proprietà, riservandosi l'acquisizione degli immobili alla scadenza stabilita dalla Convenzione, fermo restando che allo scadere dei primi 99 anni, la convenzione può essere rinnovata per altri 99 anni; potendo, pertanto, alienare il bene non per la piena proprietà, ma con la limitazione del diritto di superficie, il valore stimato dell'immobile va ridotto del 20 – 25% e, quindi:

	€	162.000,00
	25% di riduzione	€ 40.500,00
	stima ridotta	€ 121.500,00
che si arrotondano in	€	122.000,00

Si allegano alla presente:

- All. A Mappa catastale
Visure catastali
- All. B Repertorio fotografico;
- All. C Elaborati grafici;
- All. D Competenze tecniche.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Ragusa li 20.VII.2023

Il C.T.U.
(Arch. Pietro Paolo Mincio)

ASTE
GIUDIZIARIE.it