

TRIBUNALE DI RAGUSA

**OGGETTO: Causa Civile n° 310/2018 promossa da Banca Agricola Popolare
di Ragusa s.c.p.a. contro +1.**



SOMMARIO

PREMESSA

Data dell'incarico

Elenco dei debitori

RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE

- A. OPERAZIONI ESEGUITE
- B. ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO
- C. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA
- D. VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E DELLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI
- E. SOPRALLUOGO E SUO ESITO
- F. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
- G. PRESENZA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO
- H. VERIFICA PENDENZE ED EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- I. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

ALLEGATI



PREMESSA

Data dell'incarico

In data 22/10/18, il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Leggio Gabriele, residente a Vittoria (RG) in via Gaeta n°235, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione n° 310/2018 della causa civile promossa da **B.A.P.R. s.c.p.a.** contro e con il compito di verificare la regolarità edilizia ed il valore commerciale di alcuni immobili, siti a Comiso, in via Monterace n. 87 e via Monterace n.93, così come si evince dall'atto di pignoramento.

Elenco dei debitori

Debitore n°	cognome e nome	luogo di nascita	data di nascita
1./.../19....
2./.../19....

RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE

A. OPERAZIONI ESEGUITE (avvisi alle parti, accessi ecc.)

- A.1.** Gli avvisi alle parti sono stati inviati dal Custode Fallimentare, Avv. Parrino Claudia, tramite raccomandata AR per i convenuti e tramite P.E.C. per la parte attrice e per lo scrivente;
- A.2.** L'accesso è stato effettuato in data 19/11/18 alle ore 11:30 presso l'immobile oggetto di stima alla presenza del sig. e della signora; nessuno si è presentato per la parte attrice. Successivamente alle presentazioni di rito si è proceduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto del presente elaborato.

B. ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO

B.1. Completezza/idoneità dei documenti in atti

Dall'analisi della documentazione agli atti si evince che la stessa risulta completa e relativa ai beni oggetto di pignoramento.

B.2. Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione

Dal quanto riscontrato in fase di sopralluogo si è evinto che l'immobile adibito a civile abitazione è correttamente sito in via Monterace n.93 mentre l'immobile adibito a Garage è accessibile non da via Monterace n.87 bensì da via A. Bafile snc.



B.3. Dati catastali e relativa corrispondenza dello stato di fatto

Dall'analisi della documentazione catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e successivamente al sopralluogo è stato possibile verificare la conformità o meno dello stato di fatto degli immobili con quanto riportato in Catasto.

Di seguito verranno indicate le corrispondenze tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Nello specifico:

N° Cespite	Tipologia	Quota di possesso	Proprietà	Luogo	Foglio	P.lla	sub
1.	Fabbricato	1/2	.....	Via Monterace 87	77	240	2
		1/2	.....			
2.	Fabbricato	1/2	.....	Via Monterace 93	77	240	4
		1/2	.....			

Per quanto concerne la conformità dello stato di fatto a quanto riportato nella Banca Dati Catastale, occorre effettuare alcune precisazioni:

- L'accesso dell'immobile sito al piano terra ed adibito a garage avviene da via A.Bafile e non da via Monterace come riportato nella visura Catastale; tuttavia, sia nelle planimetrie catastali che nel progetto approvato depositato all'Ufficio Tecnico di Comiso, l'accesso è correttamente riportato da via A.Bafile per cui è solamente un errore di toponomastica catastale facilmente rimediabile.
- Lo stesso immobile di cui sopra presenta, al suo interno, un piccolo vano tecnico in corso di costruzione privo di porta, di finiture e dotato esclusivamente di una lampada per l'illuminazione; attualmente è utilizzato come piccolo deposito.
- Al piano primo dell'immobile adibito a civile abitazione, in corrispondenza dell'ingresso, è stata realizzata una camera da letto singolo al posto del disimpegno; detta destinazione d'uso risulta incompatibile con le norme igienico sanitarie.
- Al secondo piano dello stesso stabile è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e ingresso e lo stesso ingresso è stato ridotto a favore della creazione di un piccolo bagno dotato di aerazione forzata.
- Ancora, sul terrazzino esterno del secondo piano, è stata realizzata una tettoia in legno non dichiarata nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Infine, è stato ampliato il vano scala al piano primo e secondo e sono state eliminate e/o variate alcune finestre.



A parte quanto indicato negli ultimi due punti, il resto rientra tra le opere interne senza variazione di volumetria dell'immobile e che possono essere eliminate con relativa facilità.

In particolare, occorre precisare che nella banca dati catastale non sono presenti planimetrie inerenti il piano primo ed il piano secondo ma esclusivamente inerenti il piano terra (immobile adibito a garage) per contro, lo stato di fatto, a meno delle incongruenze indicate sopra, corrispondono, per sagoma limite e cubatura, a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso (allegato C – Documentazione esterna).

B.4. Note di trascrizione e titoli di trasferimento

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai signori e per il tramite di atto di compravendita rogato dal Dott. Giovanni Demostene, notaio in Comiso, in data 20/03/2002 REP. n. 119017.

In precedenza e per il solo piano terra e lastrico solare, il bene era pervenuto ai precedenti proprietari, sigg....., per il tramite di atto di compravendita rogato dal Notaio Ottaviano Vincenzo di Ragusa in data 23/06/1978 REP. n.7360.

B.5. Diritti di comproprietà o altri diritti reali presenti sul bene

Entrambi gli immobili risultano di comproprietà dei signori e

Attualmente, in virtù di decreto di omologazione di separazione del 10/04/2015, la signora detiene il diritto di abitazione.

B.6. Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio e presenza di ipoteche

Dall'analisi documentale (conservatoria e catasto) si evince che sui beni sopra elencati gravano le seguenti ipoteche e/o pignoramenti:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa iscritta il 16/02/2010 ai nn 2968/658 contro e
- Ipoteca giudiziale a favore di BAPR e contro e, iscritta il 20/11/2015 ai nn 15783/2347 gravante su tutti i cespiti;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06/08/2018 ai nn. 12003/8168 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro e, gravante su entrambi i cespiti.

In allegato è possibile visionare gli atti sopra descritti.

C. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Come già anticipato al paragrafo B punto 3, l'immobile è composto da un piano terra adibito a garage ed altri due piani adibiti ad abitazione.

L'intero stabile è dotato di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Comiso in data 21/05/1980 n. 1090.

La concessione ha riguardato la modifica del piano terra (da abitazione a garage) e la realizzazione, in sopraelevazione, del piano primo e secondo.

In merito alla conformità urbanistica, l'immobile presenta la modifica interna già anticipata nel paragrafo B.3. consistente nell'abbattimento della parete della cucina al piano secondo e l'ampliamento del vano ripostiglio con variazione di destinazione a wc (rientranti nelle "opere interne").

L'abbattimento della parete con la realizzazione di un vano unico tra soggiorno e disimpegno non ha inciso sulla volumetria e neppure sui parametri igienico sanitari di illuminazione e aerazione.

La realizzazione del bagno, invece, rappresenta un intervento di manutenzione straordinaria e potrebbe essere regolarizzato con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività); lo stesso può essere fatto per regolarizzare il locale tecnico al piano terra.

Ancora, la realizzazione della copertura del terrazzino al secondo piano è anch'essa sanabile presentando una richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 20 L.R. n.4/2003 con il pagamento di un importo pari a 50 €/mq.

Infine, il vano scala, è stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia con un incremento di superficie di circa 2 m² equivalenti, per due piani, a circa 12 m³.

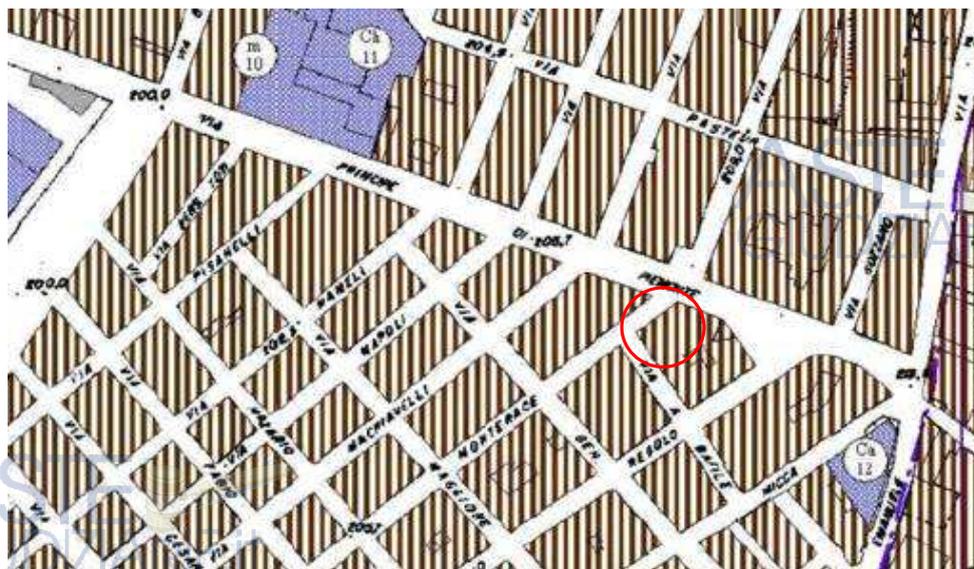
Quest'ultimo aspetto, invece, può essere "sanato" applicando quanto prescritto all'art.14 L.R. n.16 del 10/08/2016 (sanatoria impropria) purchè l'immobile rispetti i requisiti prescritti dal PRG al tempo della realizzazione degli abusi ed alla data attuale (doppia conformità).

I costi inerenti gli adempimenti sopra descritti verranno esplicitati nei successivi paragrafi.

D. VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E DELLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI

L'immobile si trova all'interno di un Z.T.O. consolidata.

Nel caso specifico, dal P.R.G. del Comune di Comiso, si evince che il fabbricato ricade all'interno della Z.T.O. B1 - denominata " aree urbane sature della città consolidata"



B	B1	AREE URBANE SATURE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA (ART. 2 D.M. 1444/68)	
----------	-----------	---	---

Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$ ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1).
- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$.

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di $\text{mc/mq} 9$ e l'altezza massima ml. 11.

E. SOPRALLUOGO E SUO ESITO

Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo fotografico (in allegato alla presente) e quello planimetrico; inoltre è stato possibile identificare gli attuali occupanti.

In particolare, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra e dai figli.

Il piano primo e secondo, adibiti a civile abitazione, si trovano in ottime condizioni a meno di ampie parti delle pareti del vano scala che presentano evidenti formazioni di chiazze di umidità da ponte termico.



L'immobile al piano terra, adibito a Garage, si trova allo stato rustico internamente mentre risulta rifinito ad intonaco grezzo e rivestimento in piastrelle di cotto per un'altezza dal marciapiede fino ad 1 m circa.

La restante parte dell'edificio risulta esternamente ed internamente ben rifinita e non presenta segni di infiltrazioni e/o cedimenti strutturali.

Nel complesso l'immobile si trova in condizioni medio/alte.

F. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto di perizia non sono situati all'interno di condominio.

G. PRESENZA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO

Non esiste contratto di affitto in quanto gli immobili sono di proprietà degli esecutati.

H. VERIFICA PENDENZE ED EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.

I coniugi risultano in separazione e la casa coniugale risulta affidata alla signoraa (decreto di omologazione della separazione del 10 Aprile 2015) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ragusa in data 7/09/2015 n. 11994/7463.

I. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

I.1. PROPRIETARI/USUFRUTTUARI

Per entrambi i subalterni della p.lla 240 (sub.2 e sub.4)

		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1.	Proprietà 1/2
2.	Proprietà 1/2

Immobili acquistati in regime di comunione dei beni

I.2. DATI CATASTALI – Comune di Comiso

Foglio	P.lla	subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	REND. (€)
77	240	2	1	C/6	3	49 m ²	51 m ²	108,82
		4	1	A/3	2	5 vani		253,06



Per quanto concerne la conformità planimetrica con quanto depositato in catasto, si è già specificato, nei paragrafi precedenti, che nel vano garage è presente un piccolo vano tecnico in corso di costruzione mentre per gli altri piani non sono presenti planimetrie catastali.

I.3. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dei beni è stata descritta al paragrafo B.4

I.4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I.4.1. Edificio per civile abitazione censito al F.77 p.lla 240 sub.4 – Cespite 1

L'immobile è ubicato in via Monterace n.93, nel Comune di Comiso, composto da piano terra e primo e secondo (al piano terra insiste l'accesso ed il vano scala che collega tutti e tre i piani).

Trattasi di fabbricato realizzato negli anni '80 in presenza di Licenza edilizia.

Le tamponature esterne sono realizzate in muratura a doppia fila di mattoni forati da 12+12, le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

L'immobile si compone, come rilevato in fase di sopralluogo, come segue:

Piano terra: ingresso con piccolo androne e vano scala.

Piano Primo: il piano primo è adibito a zona notte e presenta n.3 vani adibiti a camere da letto, un ripostiglio ed un bagno.

Il vano ingresso è adibito arbitrariamente a camera da letto pur non possedendone i requisiti (tuttavia, il ripristino della destinazione originaria è di facile esecuzione e priva di costi).

Il primo piano ha una superficie coperta (compresa di muri perimetrali) pari a circa 51 m² escluso il vano scala comune. La superficie scoperta realizzata a balcone ha una superficie di circa 12 m². Il vano scala, infine, ha una superficie totale di circa 11 m². Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcolo della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene una superficie commerciale per gli spazi secondari di m² 3,6 (balconi).

Con i dati sopra riportati si ottiene una superficie commerciale totale di **m² 65,60**.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco di gesso colorato e pavimenti in grès, ancora piastrelle in grès per i rivestimenti verticali (bagno).

Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo con scure tipo "veneziana" in alluminio.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con termosifoni in ghisa e climatizzatore monosplitter mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas (stessa caldaia del riscaldamento).

Impianto elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, si presentano in buone condizioni.



Piano Secondo: il piano secondo è adibito a zona giorno e presenta un vano soggiorno, un vano cucina ed un bagno (realizzato al posto del ripostiglio e dotato di aerazione forzata).

All'esterno è presente un'ampia veranda coperta per il tramite di pergolato in legno.

La superficie coperta (compresa di muri perimetrali) è pari a circa 42 m² escluso il vano scala comune. La superficie scoperta realizzata a veranda ha una superficie di circa 22 m². Il vano scala, infine, ha una superficie totale di circa 11 m². Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcolo della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene una superficie commerciale per gli spazi secondari di m² 6,6 (veranda).

Con i dati sopra riportati si ottiene una superficie commerciale totale di m² 59,60.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco di gesso colorato e pavimenti in grès, ancora piastrelle in grès per i rivestimenti verticali (cucina e bagno).

Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo con scure tipo "veneziana" in alluminio.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con termosifoni in ghisa e climatizzatore monospitter mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas (stessa caldaia del riscaldamento).

Impianto elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, si presentano in buone condizioni.

1.4.2. Immobile adibito a garage censito al F.77 p.lla 240 sub 2 – cespite 2

L'immobile è ubicato, catastalmente, in via Monterace n.87, nel Comune di Comiso, mentre urbanisticamente l'accesso avviene da via A. Bafile.

L'interno risulta ancora allo stato rustico con pavimentazione in battuto di cemento.

Le pareti perimetrali sono realizzati in conci di tufo.

Trattasi di fabbricato realizzato prima del settembre 1967 in assenza di licenza edilizia.

La superficie coperta (compresa di muri perimetrali) è pari a circa 51 m² escluso il vano scala comune. Il vano scala, a sua volta, ha una superficie totale di circa 9 m². Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcolo della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene una superficie commerciale totale di 30 m².

A.1. STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE COME CESPITI

1 E 2 – F.77 P.LLA 240 sub 2 e 4, CIVILE ABITAZIONE e GARAGE

A.1.1. Il contesto territoriale

L'unità immobiliare in stima è un immobile ad uso residenziale, ubicato in area urbana del Comune di Comiso.





Detto immobile si eleva su tre piani fuori terra con ingresso al piano primo e secondo da via Monterace 93 ed ingresso carrabile al piano terra da via A.Bafile.

La zona è prettamente residenziale, dotata nelle vicinanze di tutti i servizi essenziali (uffici pubblici, supermercati, posta, farmacia, fermate bus urbano ed extraurbano).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), caratterizza la zona B1 ove ricade l'immobile come riportato nella seguente tabella:

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA
 Comune: COMISO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	800	L	2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	Normale	320	450	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	350	480	L	1,7	2,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



In tale zona l'OMI, per il 1° semestre 2018, indica come intervallo di valori degli immobili a destinazione residenziale di tipo economico, nello stato normale, il range 480 - 700 €/m².

A.1.2. Criteri e metodologie estimative

Il valore di mercato rappresenta la stima della somma di denaro alla quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione.

La determinazione di detto valore va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, etc.);
- approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni similari - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

A.1.3. Criterio estimativo adottato

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sarà eseguita mediante il procedimento comparativo; nel caso specifico si è scelto di adottare l'M.C.A. (Market Comparison Approach), un procedimento comparativo pluriparametrico, in quanto il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi collegati ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:
 - recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
 - valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia delle Entrate_Territorio.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparable*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo dei valori OMI registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipo logicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.
- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili e del *subject*.
- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparable* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:
 - la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
 - il calcolo del valore di mercato medio corretto;
 - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
 - l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 20% (lo scostamento ordinario sarebbe del 15% ma è stato incrementato del 5% per tenere conto dell'affidabilità della provenienza dei dati);
 - la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

A.1.4. Indagine di mercato e costituzione del campione

Per la raccolta dei dati si è fatto riferimento a dati di compravendite rilevati dalle inserzioni delle agenzie immobiliari locali per immobili simili a quello in stima, immobili a destinazione residenziale, da assumere come *comparable*.



Esame delle caratteristiche degli immobili “comparable”

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche sono riportati nella tabella riassuntiva sotto allegata, questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai *comparable*, riporta le caratteristiche dell’immobile in stima ovvero del subject.



Tabella dei dati comparable							
Dati		Immobili in Comparazione					Immobile in Stima
		comparable	comparable	comparable	comparable	comparable	Subject
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S
Fonte		Agenzia	Agenzia	Agenzia	Agenzia	Agenzia	
Prezzo Rilevato (€.)		85.000,00	78.000,00	250.000,00	109.000,00	67.000,00	
dati identificativi	Indirizzo toponomastica n° civico	via Conte di Torino	via Nazario Sauro	via Farniglia Raniolo	via Giambattista Tiepolo	via Rapisardi	via Monterace 93
	Catastali	foglio					77
		particella	np	np	np	np	np	240
sub							2 e 4
epoca dato	semestre						
	anno	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018
zona OMI	Denominazione zona	B1	B1	D1	D1	B1	B1
	valore min €/m²	480,00	480,00	470,00	470,00	480,00	480,00
	valore max €/m²	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
	valore medio €/m²	590,00	590,00	585,00	585,00	590,00	590,00
Edificio	localizzazione di dettaglio	degradata					
		normale	X		X	X	X
		ricercata		X			
	tipologia architettonica	economica	X	x	x	x	
		civile					X
		signorile					
stato manutentivo	scadente	X	X			X	
	normale			X	X		
	ottimo					x	
Unità Immobiliare	sup. ragguagliata	sup. D.P.R.138/99	178	90	220	210	165
		balconi e terrazzi					
	superfici (m²)	giardini					
		sup. ragguagliata	178	90	220	210	165
	stato manutentivo	scadente					
		normale	X		x	X	X
ottimo			X				

A.1.5. Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati



economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione d'immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparable* e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da: natura del dato; epoca del dato; localizzazione; consistenza e stato conservativo, al fine di eliminare quei dati che, per loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche: epoca del dato e localizzazione, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni O.M.I. per la tipologia considerata. Si procede quindi a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'O.M.I. riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato da *comparable*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni ΔV determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori V_c' , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti V_c dei *comparable*, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari dei *comparable* parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato O.M.I. della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i *comparable* di immobili in stato ottimo o scadente. I *comparable* risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimali.

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva dove sono state inserite tutti i *comparable*, ai fini di stabilire sia i *comparable* ammissibili che il prezzo omogeneizzato minimo da utilizzare nella tabella dei prezzi marginali riferita ai prezzi marginali.

Si precisa che, nel caso di *comparable* appartenenti allo stesso periodo temporale (stesso semestre) del subject, pur rilevando l'esclusione dal test di ammissibilità, i *comparable* vengono considerati ugualmente.



Tabella del test di ammissibilità								
Caratteristiche		Immobili in Comparazione					Immobile in Stima subject	
		comparable	comparable	comparable	comparable	comparable		
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
zona OMI		B1	B1	D1	D1	B1	B1	
Prezzo Rilevato (€.)		85.000,00	78.000,00	250.000,00	109.000,00	67.000,00	V OMI min	480,00
							V OMI max	700,00
							C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	220,00
							C' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	220,00
Epoca dato	semestre OMI	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018	epoca stima	1°/2018
	valore centrale OMI zona ed epoca comparabile	590,00	590,00	585,00	585,00	590,00	valore centrale OMI zona epoca subject	590,00
	coefficiente di epoca Ke V OMI epoca stima/V OMI epoca comparabile	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00		
Localizzazione Generale	valore centrale OMI epoca stima e zona comparabile	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00		
	coefficiente di zona Ki V OMI zona subject/V OMI zona comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata Stci (mq)		178	90	220	210	165	155,2	
prezzo unitario pci = Pci/Stci (€/m ²)		477,53	866,67	1.136,36	519,05	406,06		
prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²) p'ci = pci x Ke x Ki		477,53	866,67	1.146,08	523,48	406,06	V OMI min - C' prezzo min. ammissibile	260,00
							V OMI max + C' prezzo max ammissibile	920,00
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x Stci (m ² .)		85.000,00	78.000,00	252.136,75	109.931,62	67.000,00		
Dato Ammissibile (SI / NO)		SI	SI	NO	SI	SI		

Redazione della Tabella dei dati

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere quantitative o qualitative.

Quelle quantitative sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

Quelle ordinabili possono essere apprezzate per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente / normale / ottimo).

Quelle non ordinabili sono determinate attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente / assente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute. Quelle considerate per la presente stima sono le seguenti:

Caratteristiche generali dell'edificio

C1 - "Localizzazione di dettaglio"

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione dell'immobile, caratteristica quantificata in percentuale attraverso un'attenta analisi del mercato locale;

C2 - "Tipologia architettonica"

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della tipologia architettonica dell'immobile, caratteristica quantificata in percentuale attraverso un'attenta analisi del mercato locale;

C3 - "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'edificio si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati, per la quota parte spettante all'unità immobiliare in comparazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

C4 - "Consistenza ragguagliata"

Il prezzo marginale viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità;

C5 - "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale di tale caratteristica si ricava dalla somma dei costi che bisogna affrontare per trasformare una abitazione dallo stato manutentivo "scadente" a quello "normale" ovvero da quello "normale" a quello "ottimo". Detto costo è stata ottenuta sulla base della pubblicazione del Prezziario regionale della Sicilia e da un'analisi dei prezzi locali praticati dalle imprese edili pertanto, si è considerato il costo unitario di ristrutturazione di un edificio di tipologia simile all'oggetto di stima, corretto in considerazione dell'ubicazione, del contesto, delle spese di progettazione e dell'utile del promotore edilizio pari a circa 220,00 €/m²;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I punteggi e i valori determinati per le caratteristiche quantitative o qualitative sono riportati nella tabella seguente.

Tabella dei Dati										
Caratteristiche					Immobili in Comparazione					Immobile in Stima subject
ambito	N°	denominazione	dettaglio nomenclatura	unità di misura o punteggio	comparable	comparable	comparable	comparable	comparable	
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
Edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradato	0	1	2		1	1	1
			normale	1						
			di pregio	2						
	C2	tipologia architettonica	economico	0	0	0		0	1	1
			civile	1						
			signorile	2						
	C3	stato manutentivo	scadente	0	0	0		1	0	1
			normale	1						
			ottimo	2						
Unità Immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		mq	178	90		210	165	155
	C5	stato manutentivo	scadente	0	2	2		1	1	2
			normale	1						
			ottimo	2						

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A.1.6. Prezzi Marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Umin}), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà dato applicando al prezzo complessivo dei *comparable* il coefficiente K (dedotto dalla letteratura in materia).

Si riportano di seguito i coefficienti da adottare per i prezzi marginali per ogni caratteristica.

Caratteristiche generali dell'edificio

C1 "Localizzazione di dettaglio"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in genere pari a:

$$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, si ritiene adottare un coefficiente pari a:

$$K_{c1} = 0,06$$

C2 "Tipologia architettonica"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in genere pari a:

$$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$$

Il coefficiente K_{c2} esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica in percentuale del prezzo complessivo, nel caso specifico, considerando che sia i *comparable* che il subject rientrano nella categoria architettonica civile tale caratteristica si valorizza con una percentuale pari a:

$$K_{c2} = 0,03$$

C3 "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in genere pari a:

$$p_{m3} = K_{c3} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, si ritiene adottare un coefficiente pari a:

$$K_{c3} = 0,10$$

Caratteristiche dell'unità immobiliare

C4 "Consistenza raggugliata"

Il prezzo marginale viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità, nel caso specifico corrispondente a: $p_{m4} = K_{c4} \times P_{c \min}$

Dove il K_{c4} , coefficiente di ragguglio è pari a 1 ed il $P_{c \min}$, corrispondente al *comparable* $Cc = 406,06$ €/m².

C5 "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è in genere pari alle somme di denaro che bisogna corrispondere per portare alla stessa condizione di manutenzione ordinaria i *comparable* al *subject*, nel caso specifico:

$$p_{m8} = K_{c8} \times P_{ci}$$

Dove il K_{c8} è = 220,00 €/m².

I prezzi marginali per ogni caratteristica considerata sono riportati nella tabella seguente.

Tabella dei prezzi Marginali										
Caratteristiche			Prezzi Marginali							
ambito	N°	denominazione	simbologia	unità di misura	coef. Kci	comparable	comparable	comparable	comparable	comparable
						Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Edificio	C1	localizzazione di dettaglio	Kc1 x Pci	€.	0,06	5.100	4.680	0	6.596	4.020
	C2	tipologia architettonica	Kc2 x Pci	€.	0,03	2.550	2.340	0	3.298	2.010
	C3	stato manutentivo	Kc3 x Pci	€.	0,10	8.500	7.800	0	10.993	6.700
Unità Im	C4	consistenza ragguagliata	Kc4 x pmin	€/mq	1,00	406,06	406,06	0,00	406,06	406,06
	C5	stato manutentivo	Kc8 x STS	€	220,00	34.144	34.144	0	34.144	34.144

A.1.7. Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultato nella *tabella dei dati*, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione della comparazione del M.C.A. è:

Variazione di prezzo del <i>comparable</i>	=	Prezzo marginale della caratteristica	x	Differenza di quantità o punteggio
--	---	---------------------------------------	---	------------------------------------

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P' + \sum \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, fossero coincidenti o in sostanza uguali avremmo subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le

imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* a scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 20%;
- il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in un'apposita tabella sotto allegata.

Tabella sintesi valutativa														
Caratteristiche			Immobili in Comparazione										Immobile in Stima subject	
ambito	N°	denominazione	comparable		comparable		comparable		comparable		comparable		S	
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce							
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	S-Cb	ΔPj	S-Cc	ΔPj	S-Cd	ΔPj	S-Ce	ΔPj		
Edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	-1	-4.680,00			0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	1	2.550,00	1	2.340,00			1	3.297,95	0	0,00		
	C3	stato manutentivo	1	8.500,00	1	7.800,00			0	0,00	1	6.700,00		
Unità Immobiliare	C4	consistenza raggugliata	-23	-9.258,18	65,2	26.475,15			-55	-22.252,12	-10	-3.979,39		
	C5	stato manutentivo	0	0,00	0	0,00			1	34.144,00	1	34.144,00		
Sintesi Valutativa e Verifica dei Risultati	sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPj		1.791,82		31.935,15				15.189,83		36.864,61			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		85.000,00		78.000,00				109.931,62		67.000,00			
	prezzo corretto		86.791,82		109.935,15				125.121,45		103.864,61			
	Pci = Pci + Σ Δpi													
	prezzo unitario corretto p'ci = Pci / Ss		559,23		708,35				806,19		669,23		P medio	685,75
	scostamento percentuale Δ %		-18,45%		3,30%				17,56%		-2,41%			
	prezzo unitario corretto finale p'ci = Pc / Ss		559,23		708,35				806,19		669,23		P s = Pmedio	685,75
	scostamento percentuale Δ %		-18,45%		3,30%				17,56%		-2,41%		In cifra tonda	€ 685,00

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 685,00 €/m² calcolato tenuto conto della vetustà dell'immobile ma anche delle attuali condizioni.

A.1.8. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il prezzo unitario sopra determinato, applicato alla superficie raggugliata dell'appartamento di 65,6 + 59,60 + 30,00 = 155,20 m², come previsto dal D.P.R. 138/98, fornisce il più probabile valore di mercato:

$$VM = 685 \text{ €/m}^2 \times 155,20 \text{ m}^2 = 106.312,00 \text{ €}$$

Di cui 20.550,00 € è il valore del piano terra adibito a Garage e 85.762 € è il valore dei due piani soprastanti.

Questa somma dev'essere decurtata del 15% per tenere conto di vizi occulti per cui si ottiene un valore finale di $V_M = 90.365,20$ € di cui 17.467,50 per il garage e 72.897,70 per la parte residenziale.

NB. Il valore del Garage non è stato calcolato separatamente in quanto i prezzi dei comparabile erano comprensivi di garage ed inoltre la superficie del garage pertinenziale è già stata "rivalutata" utilizzando quanto indicato dal DPR 138/98 sul calcolo delle superfici commerciali.

Tuttavia, è stata comunque fatta una distinzione tra il prezzo del garage e quello dell'immobile residenziale (primo e secondo piano).

A.1.9. Determinazione del più probabile valore delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica

Abbiamo precedentemente verificato che l'immobile risulta dotato di Concessione Edilizia n. 1090 del 21/05/1980.

Si è pure appurato che l'immobile presenta delle irregolarità rispetto a quanto depositato all'Ufficio Tecnico Comunale di Comiso e approvato con la concessione di cui sopra.

A questo proposito si rende necessaria, preventivamente, una verifica della conformità dello stato di fatto ai parametri urbanistici al fine di verificare la "sanabilità" delle non conformità.

L'indice fondiario per la zona in esame, B1, indica in $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ la massima edificabilità per lotti di terreno inferiori a 120 mq.

Nel nostro caso abbiamo un lotto di circa 62 m² per cui la cubatura a disposizione è di:

$$62 \text{ m}^2 \times 9 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 558 \text{ m}^3$$

La cubatura realizzata, per contro, al lordo delle modifiche da "sanare" ammonta a:

$$(60 + 62 + 53) \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 525 \text{ m}^3 > 558 \text{ m}^3$$

La cubatura realizzata, dunque, rientra all'interno di quanto previsto dal P.R.G. ed inoltre l'immobile è stato realizzato prima che il Comune di Comiso venisse dichiarato zona sismica.

A questo punto è possibile presentare un'unica pratica di regolarizzazione per le varie difformità interne ed esterne riscontrate i cui costi possono riassumersi come segue:

- Imposte di bollo e diritti di segreteria circa 70 €

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sono stati analizzati e quantificati come nella tabella seguente:



TIPOLOGIA	1	DESTINAZ.	2	ZTO e Interv	2
DITTA:					
Indirizzo					
Ubicazione					
Data parere		Pratica n°			
CL. SUP	ALLOGGI	SUP.UT.AB.	RAPP. S.U.	INC.	INC. X CLASSI
1	2	3	4=3/S.U.	5	6=4*5
95	2	93,00	1,00	0	0,00
95/110		0,00	0,00	5	0,00
110/130		0,00	0,00	15	0,00
130/160		0,00	0,00	30	0,00
OLTRE 160		0,00	0,00	50	0,00
SUPERFICE UTILE		93,00	SOMMA	i1	0,00

SUPERFICE NON RESIDENZIALE			
DESTINAZIONI	SUP.NON RES.	(SNR/SU)	23,66%
CANT.SOFF.ECC	0,00	<= 50%	0
AUTORIMESSE	0,00	50/75%	0
ANDR. E PORT.	22,00	75/100%	0
LOGGE E BALCONI	0,00	> 100%	0
TOTALE S.N.R.	22,00	SOMMA	i2 0

SUPERFICI DA CONTEGGIARE		INCREMENTO X PARTICOLARI	
Su (art.3)	4,00	CARATTERISTICHE	
Snr (art.2)	0,00	N° CARATT.	0
60% Snr	0,00	SOMMA	i3 0
Sc (art.2)	4,00		

CARATTERISTICHE	4,80	TOT. INCR.	0,00
DESTINAZIONE	1,25	CLASSE ED.	1
TIPOLOGIA	0,00	MAGGIOR. %	0
TOTALE ALIQUOTA	6,05		

A) COSTO MASSIMO A MQ. EDILIZIA AGEVOLATA EURO	225,68
B) COSTO AL MQ. MAGGIORATO.....EURO	225,68
COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO.....EURO	902,72

ONERI URBANIZZ. mc	12	x Euro	5,68	68,16
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE.....		Euro		54,61
6,05 % di Euro	0	Euro		0,00
TOTALE.....		Euro		122,77
MAGGIORAZIONE DEL 100 %		EURO		245,54

Al Comune dovranno essere versati di € 315,54 a questi vanno aggiunti le spese tecniche quantificate in € 1.700 (comprensivo della verifica statica e della presentazione di tutta la documentazione necessaria) per un totale di € 2.015,54 che arrotondiamo a **2.015 €**.

A questo valore occorre aggiungere i costi per la regolarizzazione della tettoia in legno da realizzarsi ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n. 4/03 con un costo a m² di € 50 (in quanto tettoia aperta) per una superficie realizzata apra a m² 15 per un totale di **750 €**.

In conclusione, le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile adibito a civile abitazione, ammontano a:

€ 2.015 + € 750 = € **2.765,00**

Non è stato mai richiesto per l'immobile in questione il certificato di agibilità.

Resta ancora da conteggiare il costo per il deposito delle planimetrie all'Agenzia delle Entrate territoriale.

Considerando la presentazione del documento Doc.Fa per la produzione delle due planimetrie, è ipotizzabile un costo di € 550 (comprensivo delle spese vive).

Conclusioni

Sulla scorta delle considerazioni esposte e delle elaborazioni eseguite, il presente tecnico ha determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare urbana ubicata in Comiso, in via Monterace 87 e 93, identificata al fg. 77 part. 240 sub 2 e 4.

La valutazione è stata compiuta a seguito di sopralluogo interno/esterno.

Sulla base dei presupposti illustrati, si attribuisce al bene sopra citato il seguente più probabile valore di mercato:

$$V_M = € 90.365,20 - 2.765,00 - 550,00 = € 87.050,00 \text{ in c.t.}$$

(euro ottantasettemilacinquanta/00)

Di cui € **16.826,00** per il **garage** al piano terra – p.lla 240 sub 2

€ **70.224,00** per i **due immobili al primo e secondo piano** – p.lla 240 sub 4

A.1.10. Redazione APE

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e la ricevuta di avvenuta trasmissione al portale del Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Sicilia (CEFA) così come stabilito per regolamento. L'attestato, presso il portale CEFA, ha il seguente codice identificativo: ID 568458.

L'APE non è stato calcolato per il Garage in quanto ambiente non riscaldato e non soggetto.



ALLEGATI

Alla presente relazione di stima si allegano i seguenti documenti:

1. ALLEGATO A – RILIEVO FOTOGRAFICO;
2. ALLEGATO B – DATI CATASTALI:
 - a. Visure catastali;
 - b. Estratto di mappa;
 - c. Planimetrie catastali;
 - d. Ispezione ipotecaria
3. ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE ESTERNA:
 - a. Titolo di proprietà;
 - b. Nota di trascrizione atto precedente allegato alla CE
 - c. Concessione edilizia ed elaborati grafici allegati
 - d. Planimetrie dello stato di fatto
4. ALLEGATO D – VERBALE DI SOPRALLUOGO
5. ALLEGATO E – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
6. ALLEGATO F – DATI COMPARABLE
7. ALLEGATO G – ELENCO SPESE
8. ALLEGATO H – PARCELLA

Per tutto quanto non allegato si è ritenuto valido e pertinente quanto depositato agli atti (note di trascrizione, ispezioni ipotecarie, visure catastali, altro).

Tanto il sottoscritto doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Vittoria li 11/02/2019

Il C.T.U. (ING. LEGGIO GABRIELE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

