



ALESSANDRO ARONICA

geometra

E-Mail geometraaronica@gmail.com



Studio Tecnico

Via Tolomeo, n° 118
97013 Comiso (Rg)

Tel 0932 722727 – Cell 3338464084



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE - Dott. CARLO DI CATALDO



**PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 38/2023**



Promossa da:

Nei confronti di:



Esperto Estimatore: *geometra Alessandro Aronica*



Comiso 02/02/2024



Il CTU
geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esec. 38/2023

Attore principale :

Contro :

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott.ssa Rita Passalacqua

Esperto del procedimento Geom. Alessandro Aronica

Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1	
Bene	Immobile a carattere residenziale adibito a magazzino-garage, su un unico piano terra, della superficie commerciale di circa mq 162.	
Ubicazione	Comune di Scicli, lungo la Via (Coord. Geografiche: <u>36.780065, 14.691537</u>)	
Titolarità	Piena proprietà per la quota di Notaio Dott. Fulvio Carrabba del il numero di repertorio n. e trascritto a Ragusa il nn.	per atto di compravendita a rogito raccolta n. 1385, portante
Provenienza ventennale	Dalla titolarità si evince la continuità della proprietà fin dal 1978 ben superiore al ventennio.	
Dati Catastali	NCEU – Comune di Scicli, Foglio 77, Particella 588, Sub -1-, Categ. C/6 , Cl. 1, Cons. 151 m², Rendita €. 436,72 Via Amilcare Ponchielli, Piano T, dati di superficie: Totale 163 m²; Dati catastali intestati a: nato a Scicli (RG) il Prop. per 1/1	
Lotti	LOTTO - UNO	
Occupazione	Risulta occupato dall'esecutato.	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo effettuati l'unità è completamente abusiva e ad oggi NON sanabile; Sono state rilevate anche irregolarità catastali.	
Titolarità Urbanistica	Risulta che per l'unità immobiliare 1 è stata presentata in data 22/7/1982, protocollo n. 12593, fascicolo 205, ai sensi della L.R. n. 7 del 29/2/1980. Tale richiesta di sanatoria ad oggi NON ha avuto nessun tipo di esito. Dalla data di presentazione e fino ad oggi, la ditta NON ha rinnovato nuove richieste di sanatoria e/o Condoni edilizia, per cui considerato anche che la legge con cui è stata presentata la domanda di sanatoria edilizia è stata abrogata dall'art. 39 comma 1 della legge Regionale 37/85, il piano terra risulta oggi completamente abusivo.	
Agibilità/Abitabilità	Non risulta rilasciata alcuna abitabilità	
Valore d'USO	€. 28.685,89	
Valore di Vendita Forzata	€. 24.383,00	
Valore del Canone di Mercato	Attualmente NON in locazione €/mese 0,00	
Vendibilità e motivo	Buona probabilità di vendita, anche se l'immobile presenta l'incognita della acquisizione al patrimonio comunale.	
Divisibilità	NON necessita di divisibilità perché unico proprietario e caratteristica costruttiva migliore se così come allo stato attuale.	
Vincoli	Esiste un vincolo urbanistico legato all'ubicazione in fascia di rispetto ferroviario art. 49 del DPR 753/80, di inedificabilità relativa.	
Oneri e costi	Vi sono €. 950,00 di oneri e costi per la regolarizzazione catastale e per la chiusura di una porta di collegamento tra il garage-magazzino ed il vano scala che porta ai piani superiori.	
APE	Per l'attuale destinazione d'uso dell'immobile NON necessita dell'ottenimento o il possesso di tale certificazione, così come previsto secondo l'art.3 comma 3 lettera e) del D. Lgs 192/2005	
Formalità Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
		Verbale di pignoramento

Descrizione	Scicli, Via Immobile a carattere residenziale con destinazione d'uso Magazzino-Garage, tutto su unico piano Terra con una superficie coperta di circa mq 162, con due accessi carrabili. In catasto Fabbricati al Foglio 77, Particella 588, Sub 1, Cat. C/6.			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	SPr	162	1,00	162
Superficie depos. Min.	SLM	0,00	0,30	0,00
Superficie verande	SUV	0,00	0,30	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	0,00
Superficie commerciale (SUP)	m² 162,00			
Valore di Mercato	€. 28.685,89			
Valore VENDITA FORZATA	€. 24.383,00			
Valore VENDITA FORZATA per la quota pignorata 1/1	€. 24.383,00			



Esec. 38/2023

Attore principale :

Contro :

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott.ssa Rita Passalacqua

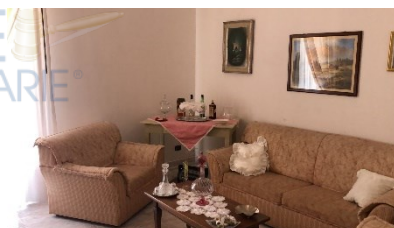
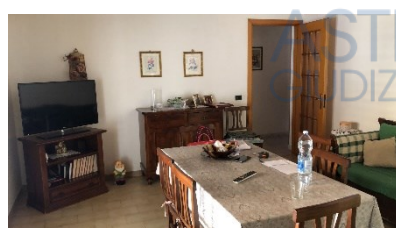
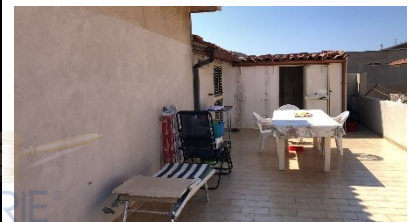
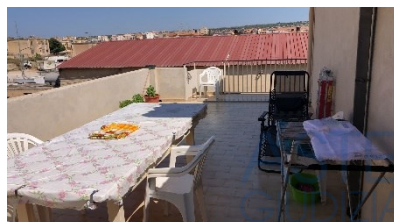
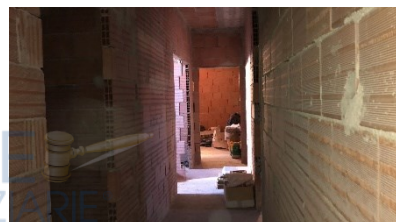
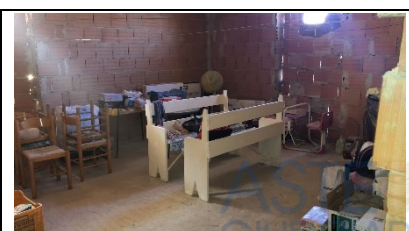
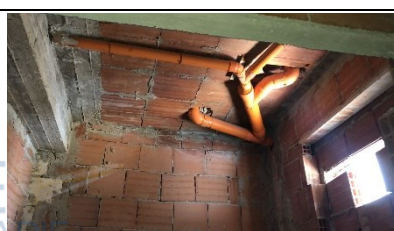
Esperto del procedimento Geom. Alessandro Aronica

Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1	
Bene	Lotto 2 costituito da due immobili oggetto di esecuzione per un totale di superficie del lotto di circa mq 282, della quale si considera solamente la superficie relativa al Sub 3 di mq 120. - Immob. 2: Abitazione al primo piano, avente una superficie complessiva di circa mq 162, completamente allo stato rustico, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in mattoni forati; - Immob. 3: Abitazione al piano secondo, completamente rifinito ed abitabile avente una superficie coperta di circa mq 120,00;	
Ubicazione	Comune di Scicli, lungo la (Coord. Geografiche: 36.780065, 14.691537)	
Titolarità	Immobile 2 + Immobile 3: c 1 1	
Provenienza ventennale	Dalla titolarità si evince la continuità della proprietà fin dal 1978 ben superiore al ventennio	
Dati Catastali	Immob. 2: NCEU – Comune di Scicli, Foglio 77, Particella 588, Sub 2, Categ. F/3; Via Amilcare Ponchielli, n. 9, Piano 1°; Immob. 3: NCEU – Comune di Scicli, Foglio 77, Particella 588, Sub 3, Categ. A/3, Cl. 1, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 189,80, Via Amilcare Ponchielli, n.9, Piano 2°; Dati catastali intestati a:	
Lotti	LOTTO DUE	
Occupazione	Risulta occupato dall'esecutato.	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Immobile 2 + Immobile 3: La costruzione del piano primo è avvenuta nel 1981, mentre il piano secondo è stato edificato tra il 1981 ed il 1985, in spregio alle ordinanze di sospensione dei lavori, ed ordinanze di ripristino dei luoghi, fatte per i piani sottostanti. Negli anni successivi, l'amministrazione con Ordinanza n. 16 del 26 Gennaio 2010 e successiva n. 18 del 6 Febbraio 2012, intimavano la demolizione dei piani primo e secondo, successivamente verificata la circostanza che la ditta proprietaria non ottemperava alla demolizione ed al ripristino dei luoghi, proponeva agli uffici competenti l'acquisizione al patrimonio comunale dei piani primo e secondo. Cosa che fino ad oggi NON è avvenuta. I piani primo e secondo, risultano così totalmente abusivi e nell'impossibilità di essere sanati;	
Titolarità Urbanistica	NON risultano essere state avanzate richieste di sanatoria edilizia né con la legge 47/85, né con la legge 724/94, né con la legge 326/2003.	
Agibilità/Abitabilità	Non risulta rilasciata alcuna abitabilità	
Valore – d'USO	€. 38.302,60	
Valore di Vendita Forzata	€. 32.557,21	
Valore del Canone di Mercato	Attualmente NON in locazione €. / mese 0,00	
Vendibilità e motivo	Buona probabilità di vendita, anche se l'immobile presenta l'incognita della acquisizione al patrimonio comunale.	
Divisibilità	NON necessita di divisibilità.	
Vincoli	Esiste un vincolo urbanistico legato all'ubicazione in fascia di rispetto ferroviario art. 49 del DPR 753/80, di inedificabilità relativa	
Oneri	Vi sono €. 900,00 di oneri e costi per la regolarizzazione catastale del secondo piano e per la redazione dell'APE	
APE	Per l'immobile oggetto del LOTTO 2 è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico.	
Formalità Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
	Ipoteca Legale (solo al Sub 3);	Verbale di pignoramento

SCHEMA IMMOBILE - Lotto Due

pag1/2

Descrizione		Scilci lungo la Via Amilcare Ponchielli, n. 9. Abitazione posta al secondo piano con sottostante altra abitazione completamente allo stato rustico al primo piano, avente rispettivamente una superficie coperta di mq 120 e mq 162, entrambi i due appartamenti privi di qualsiasi autorizzazione edilizia ed insanabili. Oggi in catasto Fabbricati al Foglio 77, Particella 588, Sub 2 (immobile 2); Foglio 77, Particella 588, Sub 3 (immobile 3);.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	SPr	120	1,00	120,00
Superficie depos. Min.	SLM	0,00	0,30	0,00
Superficie verande	SUV	45	0,30	13,50
Superficie pertinenze	SUP	162	0,15	24,30
Superficie commerciale (SUP)		m² 315,00		
Valore d'USO		€ 38.302,60		
Valore VENDITA FORZATA		€ 32.557,21		
Valore VENDITA FORZATA per la quota pignorata 1/1		€ 32.557,21		





PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 38/2023
G.E.: Dott. CARLO DI CATALDO

Promossa da:
SAPHIRA SPV S.r.l.

Nei confronti di:

PREMESSO

- Che in data 19/05/2023 il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo, ha disposto la nomina del sottoscritto a esperto nel procedimento esecutivo, per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. e la predisposizione della documentazione al fine di procedere in seguito alla vendita.
- Che il sottoscritto a norma dell'art. 569, comma 1 c.p.c. prestava giuramento ed accettava l'incarico, conformemente al disposto modello telematico, con l'invio in data 30/05/2023;
- Che il sottoscritto e la Dott.ssa Rita Passalacqua, (nominato custode dei beni pignorati), con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento, avvisava le parti, che giorno 27 Giugno 2023 sarebbero iniziate le operazioni peritali, che sono regolarmente iniziate alle ore 9,30;
- Che esaminati gli atti, fatte le dovute ricerche, svolte le necessarie pratiche, fatta richiesta di accesso agli atti, constatata la difficoltà di recuperare la documentazione presso gli uffici comunali, che nel frangente hanno cambiato sede, vista l'esistenza di una procedura di acquisizione da parte del comune di Scicli al patrimonio comunale dell'intero stabile, constata la necessità di avere una proroga per ulteriori approfondimenti;
- Concessa la proroga dei termini di presentazione della relazione da parte dell'esperto alla nuova udienza del fissata per il 6 Marzo 2024;
- Effettuati altri sopralluoghi al fine di individuare immobili compravenduti recentemente ed aventi le stesse caratteristiche di quelle oggetto di valutazione, esaminata tutta la documentazione agli atti, effettuate varie fotografie e i rilievi metrici degli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori accessi agli atti presso l'UTC di Scicli, il sottoscritto è in grado di presentare la propria relazione.
- Che l'immobile pignorato è:

Proprietà per 1/1 dell'intero stabile composto da tre unità immobiliari sito a Scicli in Via Amilcare Ponchielli, al civico 7 - 9, **(Coord. Geografiche: 36.780065, 14.691537)** distinto in catasto al Foglio 77, Particella 588,
Sub 1, Cat. C/6, Cl 1[^], Cons. 151 m², Rendita €. 436,72, Piano T, Via Amilcare Ponchielli n. 7;
Sub 2, Cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*) P1°, Via Amilcare Ponchielli n. 9;
Sub 3, Cat. A/3, Cl 1[^], Cons. 3,5 vani, Rendita €. 189,80, P.2°, Via Amilcare Ponchielli n. 9,
dati di Superficie Totale m² 82, Totale escluse aree esterne 68 m²

Intero stabile in proprietà a:

1.

Proprietà per 1/1 bene personale;

nato a SCICLI (RG) il

Da una attenta valutazione di tutti gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, il sottoscritto, considerate anche le peculiarità di ognuno di essi e vista la concreta impossibilità di sanare l'abuso dell'intero edificio, al fine di una migliore, facile e agevole vendita dei beni pignorati, ha identificato ed organizzato in 2 LOTTI l'intero stabile oggetto di pignoramento.

FORMAZIONE ED ELENCO LOTTI

- **LOTTO 1** Formato da: **(Immobile 1)** Proprietà per 1/1 su un locale destinato a Garage – Magazzino in Scicli nella Via Amilcare Ponchielli n. 7, distinta in catasto al Foglio 77, Particella 588, Sub 1, Cat. C/6, Piano T;
- **LOTTO 2** Formato da: **(Immobile 2 + Immobile 3)** Proprietà per 1/1 su una unità immobiliare in corso di costruzione ed una Abitazione in Scicli nella Via Amilcare Ponchielli n. 9, distinti in catasto al Foglio 77, Particella 588, Sub 2 Piano 1° in Categ. F/3 (in corso di costruzione) e Sub 3 Piano 2°, Cat. A/3;
- Che la relazione o rapporto di valutazione seguirà punto per punto, quanto richiesto nei quesiti all'esperto ed elencati nel verbale di conferimento di incarico;
- Che la relazione si svolge in QUATTRO FASI :
 - 1) La prima fase, sono la premessa e le risposte ai punti dettati dai quesiti;
 - 2) La seconda fase si riferisce alla individuazione e formazione del singolo LOTTO che meglio si offre al mercato immobiliare specifico per la zona;
 - 3) La terza fase è quella della valutazione distinta dei due LOTTI sia ricavando e individuando il **(valore di mercato ed in questo caso al Valore d'Uso)**, e da questo ricavando il **(valore in vendita forzata)**, così come richiesto nell'incarico;
 - 4) La quarta fase è quella delle conclusioni e degli allegati.

Premesso tutto quanto sopra, Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, la compilazione dei modelli di scheda sintetica e dei modelli di scheda dell'immobile, dei due lotti, tutti i documenti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il sottoscritto ha provveduto a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e premessa; considerato quanto sopra relaziona quanto segue:

A) Il Custode Dott.ssa Rita Cecilia Passalacqua in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a comunicare con lettere a mezzo di posta con Raccomandata e avviso di ricevimento a tutte le parti in causa la nomina e la data dell'inizio delle operazioni peritali;

B) Il sottoscritto ha provveduto a verificare quanto richiesto nel quesito, riscontrando la regolarità della comunicazione o notifica di "Avviso di effettuato pignoramento immobiliare ex art. 599 c.p.c.".

Nei riscontri ha potuto accertare la completezza della documentazione; la corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari; la esattezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento; tutte le note di trascrizioni e gli atti di provenienza, non vi sono altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; (vedremo tutto meglio nella descrizione dei beni pignorati);

TUTTI gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà di:

Piena proprietà 1000/1000 a:

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nella relazione notarile depositata agli atti.

C) Il sottoscritto ha effettuato sugli immobile oggetto di pignoramento tutte le verifiche, ha effettuato vari accessi agli atti presso gli uffici competenti sulla loro regolare legittimità urbanistica, ha effettuato delle misurazioni al fine di verificarne la rispondenza alle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio e dalla sovrapposizione della planimetria redatta dal sottoscritto alla planimetria catastale risultano difformità che influenzano la rendita catastale e la trasferibilità delle unità oggetto di vendita forzata.

D) Per come sopra scritto, ha effettuato verifica presso l'ufficio tecnico del Comune verificando l'assenza di vincoli urbanistici, se non quelli attuali previsti dal PRG di Scicli e la presenza del vincolo di inedificabilità relativa dettato dalla presenza della linea ferroviaria posta a circa 22 m dai binari;

E) Così come trascritto nel verbale di inizio delle operazioni peritali il sottoscritto, con l'assistenza del custode dell'immobile pignorato, ha effettuato i sopralluoghi necessari. Ne ha verificato la consistenza ed accertata l'esatta individuazione ed identificazione di questi, ha effettuato delle misurazioni per la verifica della rispondenza alle planimetrie catastali ove esistenti ed allegate, ha effettuato varie fotografie che rappresentano l'intero edificio.

Il sottoscritto ed il Custode hanno avuto modo di poter rendere edotto l'esecutato della sua eventuale facoltà di avvalersi della norma di cui all'art. 569 c.p.c. fino alla data della prossima udienza, ed hanno consegnato l'allegato 2 (informativa per il debitore).

F) Trattandosi di un intero edificio di proprietà della stessa ditta ed essendo tutte le unità in possesso dell'esecutato NON vi è alcun tipo di condominio e quindi NON ha proceduto alla verifica di eventuali spese condominiali.

G) Le unità che compongono l'intero edificio risultano libere, di conseguenza NON si è provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di registrazioni di titoli a terzi.

H) La verifica presso la Cancelleria civile del Tribunale di Ragusa, NON è stata svolta in quanto NON vi sono presenti registrazioni di atti di cause nei RR.II.;

I) RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA REDIGENTO LA BEST PRACTICE ESTIMATIVA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INTERO EDIFICIO

Piena proprietà per 1/1 sull'INTERO EDIFICIO composto da un piano terra destinato a garage-magazzino, un piano primo in corso di costruzione ed un secondo piano destinato ad abitazione, residenza dell'esecutato. Edificio sito a Scicli lungo la Via Amilcare Ponchielli, ai civici 7 – 9, **(Coord. Geografiche: 36.780065, 14.691537)** distinto in catasto al Foglio 77, Particella 588,

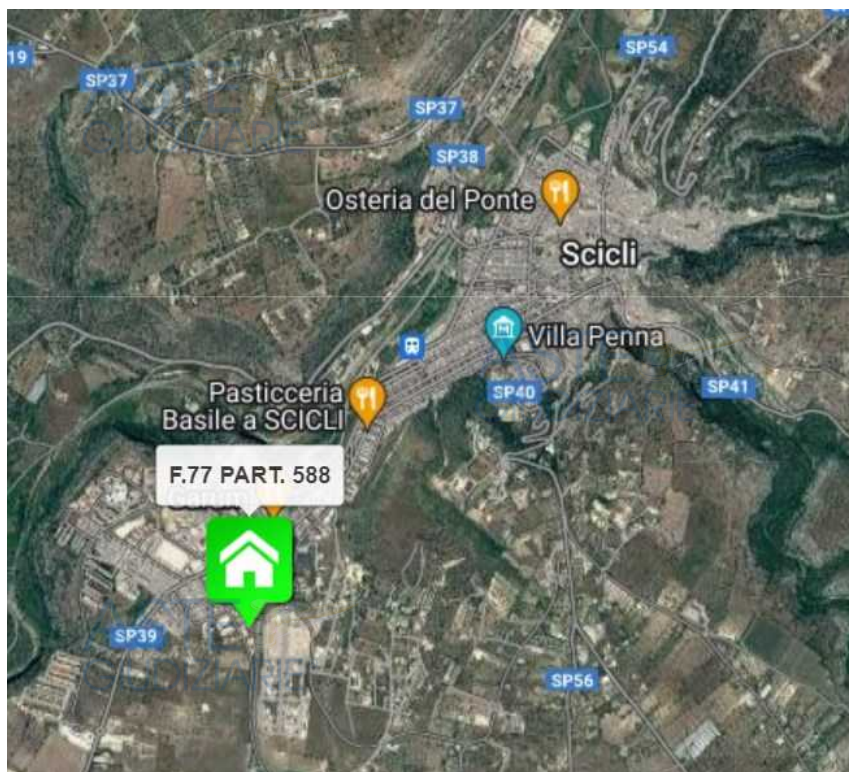
- Sub 1, Cat. C/6, Cl 1^a, Cons. 151 m², Rendita €. 436,72, Piano T, Via Amilcare Ponchielli n. 7;
- Sub 2, Cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*) P1^o, Via Amilcare Ponchielli n. 9;
- Sub 3, Cat. A/3, Cl 1^a, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 189,80, P.2^o, Via Amilcare Ponchielli n. 9, dati di Superficie Totale m² 82, Totale escluse aree esterne 68 m²

l'edificio confina con:

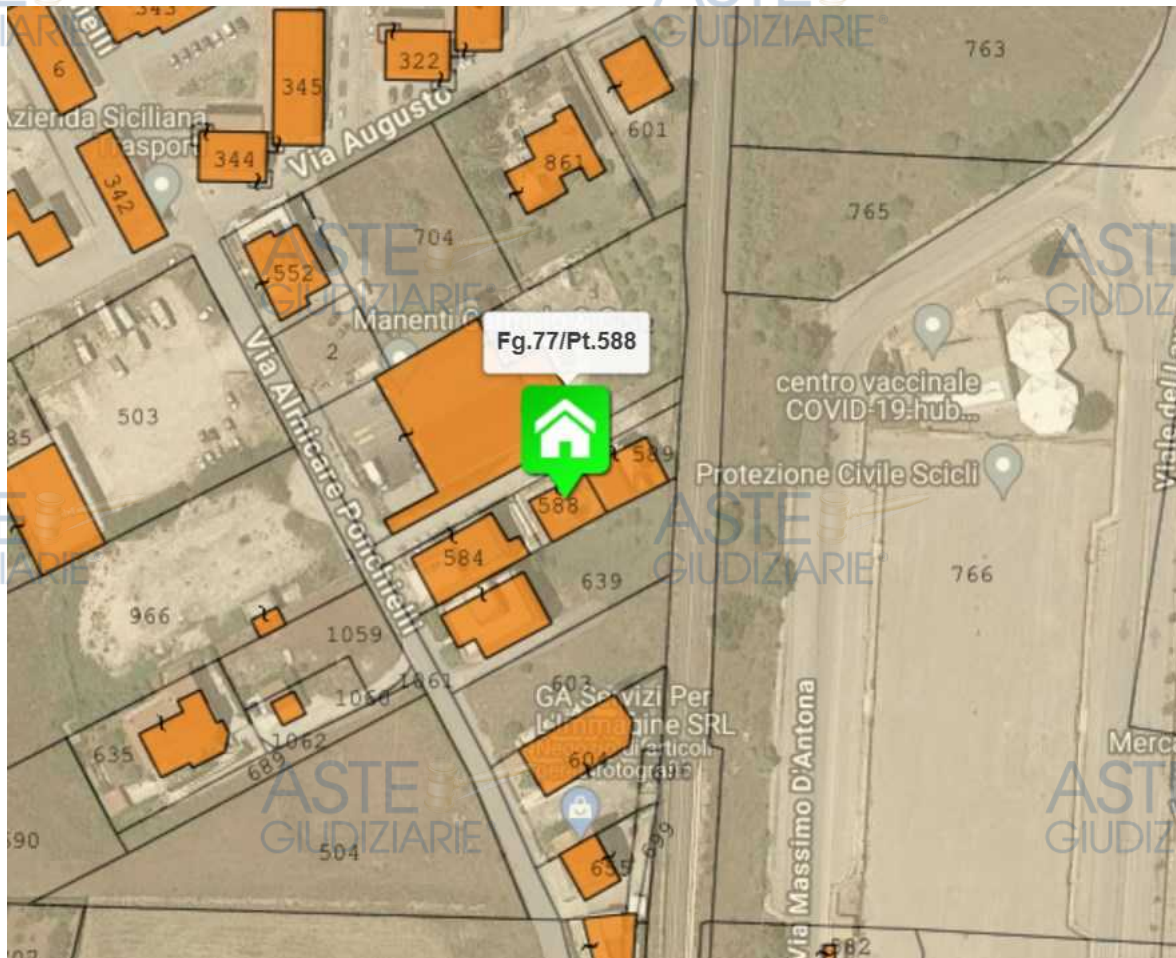
a Nord: Via ;
a Est: Part. – - ;
a Sud: Part. – ;
a Ovest: Part. – .



Comune di Scicli - Immagini da Google Maps (Coord. Geografiche: 36.780065, 14.691537)



Immagini da Google Maps



Mappa catastale
Fuori scala

Diritti reali del bene;

Piena proprietà per la quota di 1/1 :

nato a SCICLI (RG) proprietà
per 1/1 bene personale, per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. registrato a
del 22/04/1978, portante il numero di repertorio e raccolta n. , atto in
cui il Sig. acquista la piena proprietà di un piccolo appezzamento di
terreno di mq 273 oggi particella 588 (originaria 2/d).

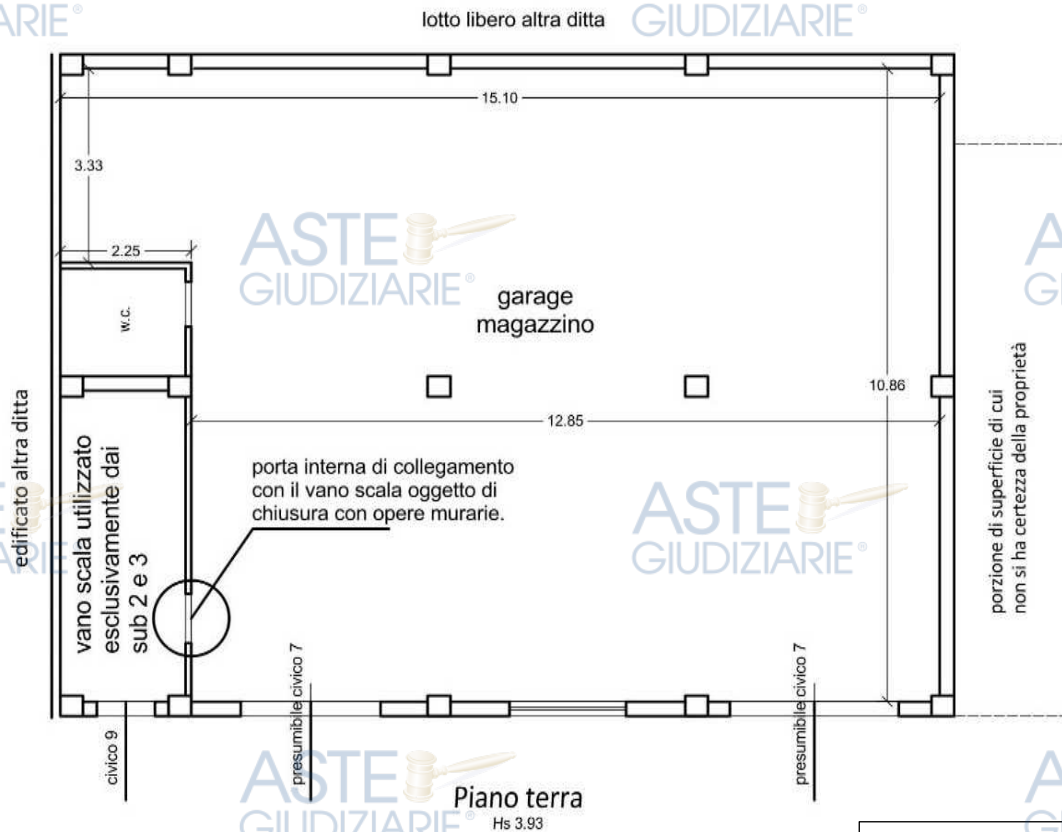
LOTTO 1

(Coord. Geografiche: 36.780065, 14.691537);

(Immobile 1)

Proprietà per 1/1 su un Garage-Magazzino al piano terra ed una unità immobiliare in corso di costruzione, in Scicli nella Via Amilcare Ponchielli, n. 7 (il civico NON è evidenziato nel prospetto dell'ingresso al locale, si presume sia il 7) distinta in catasto al Foglio 77, Particella 588, Sub 1, Cat. C/6, Piano T, edificato in data nel 1979, avente una superficie complessiva di circa mq 162, in unico vano con all'interno un piccolo vano adibito a w.c..

l'unità confina con:



IMMOBILE 1

Via Amilcare Ponchielli

Comune di Scicli
F. 77, Part. 588, Sub 1

a Nord:

a Est:

a Sud:

a Ovest:

Sommatoria descrizione

Immobile 1 - Trattasi di un locale al piano terra di un piccolo stabile composto da tre piani fuori

terra, di cui questo a piano terra è destinato a Garage-Magazzino, dalla superficie coperta di circa mq 162, in unico vano con due accessi direttamente dalla Via Amilcare Ponchielli, con saracinesche in ferro zincato, all'interno del vano Garage-Magazzino è stata ricavata una lavanderia-w.c.. Il piano



terra è stato edificato nell'anno 1979, in totale assenza di titolo edificatorio, quindi totalmente abusivo. L'intero piano terra è completamente allo stato rustico, senza intonaci né pavimenti, solamente con massetto in cemento, è dotato di impianto elettrico ed idrico.



Ha una altezza interna di circa m 3.93. Il garage confina direttamente con il vano scala che attraverso una porta di collegamento si può accedere ai piani superiori, questa, per

come impostati i lotti dovrà essere murata in maniera tale da non avere collegamenti tra i due lotti. Al garage-magazzino sarà vincolato l'impianto fognante dei piani superiori che lo attraversano.



La spesa presunta per la chiusura della porta con mattoni pieni, intonaco e finitura si aggirerà attorno ai 300,00 euro.

Stato di possesso

Per come verbalizzato al momento del sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di relazione è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Esistenza di Formalità

Non presenta alcun tipo di formalità, se non i verbali di ripristino dei luoghi da parte dell'amministrazione comunale e della proposta di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

Vincoli e/o oneri

Non presenta alcun tipo di vincolo in particolare se non solo il fatto che l'intero stabile è ubicato nella fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80, in cui vige il vincolo di inedificabilità relativa, fascia che si estende per 30 m.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, logicamente si evincono quanto segue:

ISCRIZIONI:	TRASCRIZIONI
	1) Verbale di pignoramento
	i-
	Re-
	CF:
	48,

Regolarità edilizia, urbanistica e Catastale

Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale di Scicli, oggi l'edificio ricade all'interno di una Zona RU, Zona di recupero urbanistico, dettati dall'art. 35 RU del NTA, in cui sono descritte le modalità edificatorie che avverranno in quella zona attraverso piani di recupero per l'intero comparto predisposto in fase di redazione del PRG.

La costruzione del piano terra, per come detto è stata realizzata in totale assenza di titoli edilizi, è stata oggetto di Ordinanza di ripristino dei luoghi, con verbale di accertamento di infrazione n. 110 del 27/11/1979, a cui è seguita l'Ordinanza n. 7 del 18/1/1980.

La ditta successivamente ha presentato istanza di sanatoria edilizia il 22/7/1982 protocollo n. 12593, fascicolo 205, ai sensi della L.R. n. 7 del 29/2/1980. (Legge che è stata abrogata dall'art. 39, comma 1, della L.R. 37/85) Tale richiesta di sanatoria ad oggi NON ha avuto nessun tipo di esito. Dalla data di presentazione e fino ad oggi, la ditta NON ha rinnovato nuove richieste di sanatoria e/o Condoni edilizia, che si sono susseguite vedi L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per cui considerato anche che la legge con cui è stata presentata la domanda di sanatoria edilizia è stata abrogata il piano terra risulta oggi completamente abusivo ed insanabile.

Regolarità Catastale

L'immobile fin dal 1985, risulta censito al catasto urbano con la presentazione della relativa planimetria catastale, che presenta una lieve difformità rispetto allo stato attuale, in quanto manca il piccolo locale destinato a w.c.-lavanderia.

Tale variazione va regolarizzata ripresentando la planimetria catastale ed inserendo il piccolo vano mancante e la spesa presumibile ammonta ad €. 650,00 onnicomprensivo.

Oneri Urbanistici e catastali

La situazione del LOTTO 1 abbiamo visto presenta la totale assenza di autorizzazioni edilizie, ed abbiamo appurato anche, che NON vi è alcuna possibilità ad oggi di poter regolarizzare tale posizione urbanistica, per tale motivo non si hanno oneri da quantificare, cosa che invece ai fini catastali si possono determinare in €. 650,00.

Un onere o meglio dire, un costo, che si dovrà affrontare per come descritto in precedenza, deriva dalla realizzazione della separazione del Garage-Magazzino dal vano scala che ammonta presuribilmente a €. 300,00.

Per un totale di €. 950,00

Prestazione Energetica

In merito alla certificazione energetica il tipo di immobile o meglio la destinazione d'uso dell'immobile NON necessita dell'ottenimento o il possesso di tale certificazione, così come previsto secondo l'art.3 comma 3 lettera e) del D. Lgs 192/2005

VALUTAZIONE del bene

Comoda divisibilità del bene e quote in vendita

L'immobile NON necessita di verifica di divisibilità, in quanto in possesso per la quota di 1000/1000 in capo all'esecutato.

RELAZIONE VALUTAZIONE**LOTTO 1 :**

FABBRICATO – Scicli Via Amilcare Ponchielli, n. 7, in catasto fabbricati al Foglio 77
Particella 588, SUB 1, Categoria C/6,

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

La valutazione che si determinerà per la stima dell'immobile, considerato che lo stesso è completamente abusivo e ad oggi completamente insanabile se non con una nuova legge che lo permetta, sarà impostata sul "VALORE D'USO" che l'acquirente ne potrà fare per un determinato periodo di tempo.

Quindi il sottoscritto dovendone stimare il valore, determinerà il Valore richiesto dall'incarico ricevuto semplicemente con la stima del bene al Valore d'uso, stabilendo un periodo abbastanza congruo di anni 10, considerato anche che dalla edificazione ad oggi sono già trascorsi oltre 40 anni e con l'aggravante della proposta di acquisizione al patrimonio comunale mai avvenuta.

Quanto assunto dal sottoscritto NON pregiudica affatto il riprendersi dell'iter di acquisizione al patrimonio del Comune anche in tempi al di sotto dei dieci anni, così come vi è la possibilità che non venga mai attuata.

Metodo di Valutazione

Essendo il prezzo di mercato rappresentato dal prezzo delle compravendite espresse dal mercato immobiliare, ed essendo queste ultime materialmente assenti per la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione considerata l'esclusiva situazione urbanistica "Totalmente Abusivo e Insanabile", la stima per determinare il Valore d'Uso per un determinato periodo, ha la necessità di stabilire una rendita dell'immobile con la possibilità di convertirla questa in valore capitale. Per cui la valutazione verrà effettuata con il metodo della "Capitalizzazione del Reddito attualizzato al periodo assunto.

Stima a Capitalizzazione dei Redditi

Il metodo che si applica per la determinazione del valore di mercato considerata la sola potenziale vocazione locativa del bene e quindi capace di produrre redditi, è quello dell'Incom Approach con l'applicazione del metodo della Capitalizzazione Diretta attualizzata, applicando la seguente formula: $V = RL \times 1 - \frac{1-(1+i)^n}{i}$ dove:

- V= valore di mercato dell'immobile da stimare;
- R= reddito lordo annuo dell'immobile da valutare;
- i = saggio lordo di capitalizzazione;
- n = anni (periodo di possesso)

Le incognite da analizzare e ricercare per la determinazione del valore commerciale sono quindi il Reddito lordo dell'immobile, che da breve indagine di mercato si aggira intorno ai 4.200,00 anno, ed il Saggio di Capitalizzazione che dovremo ricavare. Il saggio, essendo questo, una percentuale la cui oscillazione anche di pochi punti fa variare il valore di parecchio, avremo una maggiore attenzione e lo ricaveremo applicando una media dei dati reperiti con più metodi e poi anche da una compensazione attraverso degli aggiustamenti che vedremo in seguito.

Ricerca del Saggio (i);

Premessa:

Nel metodo della capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione si calcola dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile. Per la determinazione del saggio utilizzeremo come scritto più tecniche che medieremo al fine di raggiungere un obiettivo più preciso possibile.

Saggio in base alla rilevazione dei dati di mercato: canoni e prezzi di mercato dove i rispettivi segmenti di mercato sono definiti rispetto all'immobile oggetto di stima e la rilevazione dei dati avviene in due segmenti di mercato distinti per il tipo di contratto (vendita e locazione), per tale motivo si è ricercato su annunci pubblicitari sia le vendite che gli affitti, da questi applicando la seguente formula otterremo un valore normale:

$$iL = \frac{\frac{R5 + R6 + R7 + R8}{S5 + S6 + S7 + S8}}{\frac{P1 + P2 + P3 + P4}{S1 + S2 + S3 + S4}}$$

VENDITE:

[Magazzino - Deposito via Vasco da Gama, Scicli, Rif. 84436096 - Immobiliare.it](#)

S1 mq 150 – P1 €. 100.000,00;

[Magazzino - Deposito via Goldoni 10, Scicli, Rif. 108162087 - Immobiliare.it](#)

S2 mq 120 – P2 €. 65.000,00;

[Magazzino - Deposito via Roba delle Navi 45, Scicli, Rif. 91492722 - Immobiliare.it](#)

S3 mq 200 – P3 €. 87.000,00

[Magazzini in vendita a Scicli via San Remo 77- Casa.it](#)

S4 mq 110 – P4 €. 120.000,00

LOCAZIONE:

[Locale in affitto in via dei Cordai, 9, Centro, Scicli — idealista, N.1 in Italia](#)

S5 mq 170 - R5 €. 10.800/anno

[Locale in affitto a Centro, Scicli — idealista, N.1 in Italia](#)

S6 mq 70 – R6 €. 7.200/anno

[Locale commerciale largo Antonio Gramsci 24/26, Scicli, Rif. 105245241 - Immobiliare.it](#)

S7 mq 100 – R7 €. 8.400/anno

[PRONTO CASA POINT SCICLI: 1 Locale o capannone in affitto — idealista, N°1 in Italia](#)

S8 mq 600 – R8 €. 27.000/anno

Dove:

R5, R6, R7, R8 sono i redditi; S5, S6, S7, S8 sono le superficie di quattro comparabili diversi;

P1, P2, P3, P4 sono i prezzi di vendita, S1, S2, S3, S4 sono le superfici di quattro comparabili diversi.

Sostituendo con i numeri si ha:

$$iL = \frac{\frac{10.800 + 7.200 + 8.400 + 27.000}{170 + 70 + 100 + 600}}{\frac{100.000 + 65.000 + 87.000 + 120.000}{150 + 120 + 200 + 110}}$$

$$iL = 0,088 = 8.80\% \text{ Saggio di capitalizzazione lordo}$$

Altro dato, che facilmente è reperibile ed in questi casi affidabile a cui fare riferimento sono i dati Tabellari OMI, che riportano un dato oscillante tra un minimo ed un massimo la cui caratteristica oscillazione varia al variare delle aggiunte e detrazioni che il tecnico valutatore deve applicare.

La tabella sottostante si riferisce ad una Zona D1, ove è ubicato l'immobile in oggetto oggetto di stima



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Periferica/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO

Codice zona: D1

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	
Magazzini	Normale	330	490	L	1,4	2,1	L
Negozi	Normale	680	1000	L	3,8	5,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Dai dati tabellari si ha: $i = \frac{r}{v}$

dove r è il reddito e v è il valore quindi $i = \frac{\frac{1.40+2.10}{2} \times 12 \times 162}{\frac{330+490}{2} \times 162} = \frac{3.402,00}{68.040,00} = 0,050 = 5,00\%$

Dei dati ricavati utilizzeremo la media matematica dei due

Quindi $i = (8,80 + 5,00) / 2 = 6,90\%$

In definitiva il valore dell'immobile stimato per capitalizzazione attualizzata ad oggi considerando 10 anni di redditività ed il reddito assunto pari a €. 4.200,00, è pari a:

$$VU = RL \times \frac{1-(1+i)^n}{i} = €. 4.200,00 \times \frac{1-(1+6,90\%)^{10}}{6,90\%} = €. 29.635,89 \text{ (Valore d'USO)}$$

Al su scritto valore vanno dedotte le somme dovute agli oneri ed ai costi precedentemente assunti per un ammontare di €. 950,00

Valore di vendita del Lotto 1 è pari a €. 29.635,89 - €. 950,00 = €. **28.685,89**

VALORE DI VENDITA FORZATA

Così come da mandato si effettua un abbattimento forfettario del 15% del valore determinato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto.

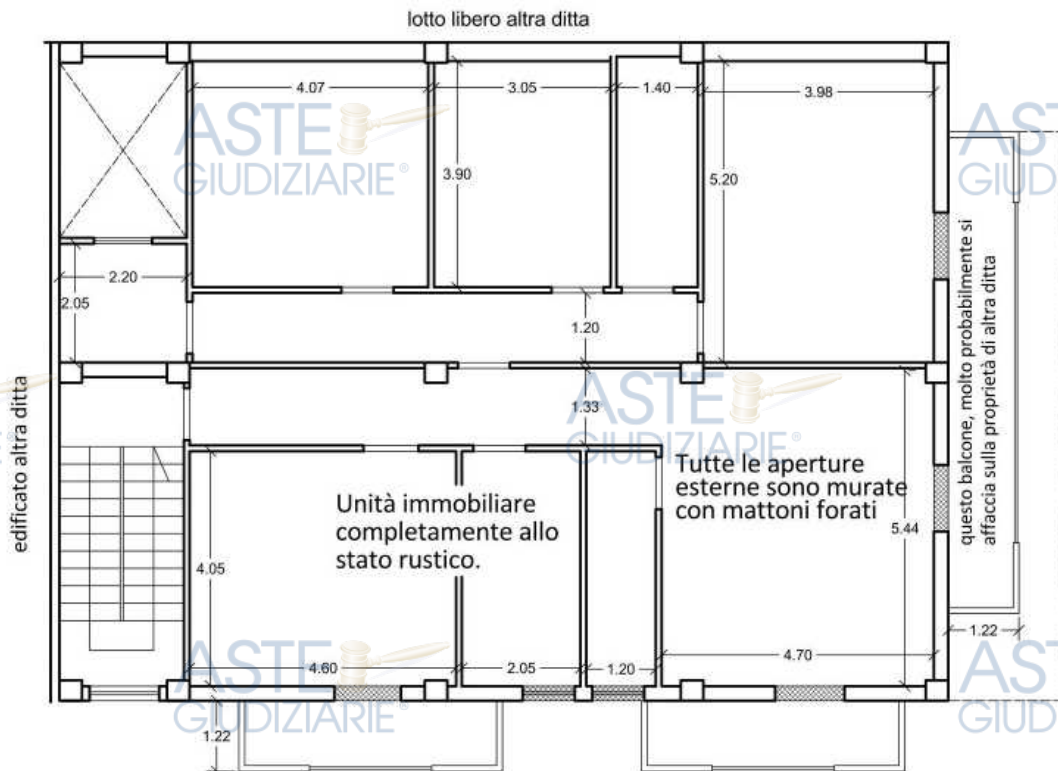
$$€. 28.685,89 \times 0,85 = \underline{\underline{€. 24.383,00}}$$

LOTTO 2

(Coord. Geografiche: **36.780065, 14.691537**)

➤ (Immobile 2 + Immobile 3)

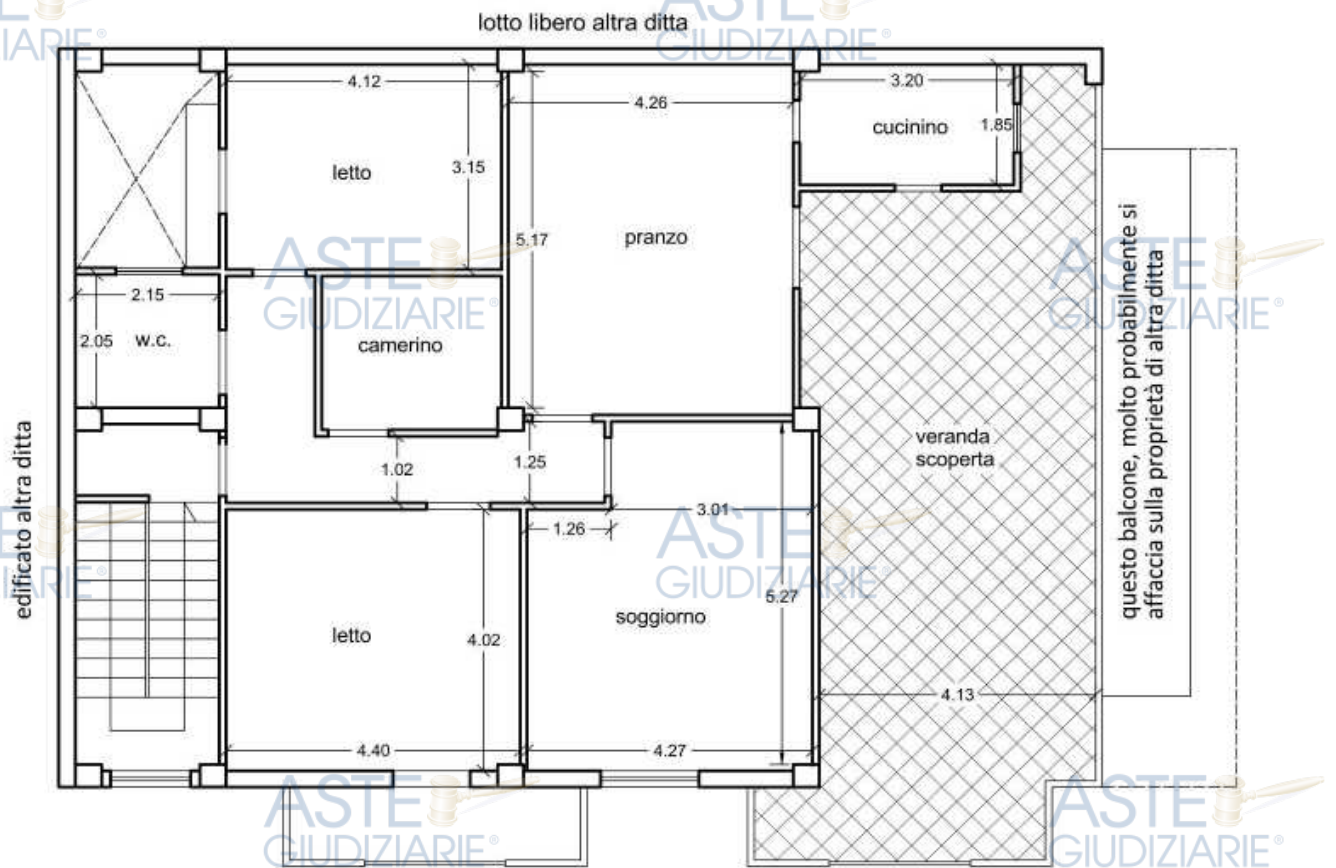
Proprietà per 1/1 su un Appartamento in corso di costruzione al primo piano ed un appartamento completamente rifinito ed abitabile al secondo piano di un piccolo edificio in Scicli nella Via Amilcare Ponchielli, n. 9, distinti in catasto al Foglio 77, Particella 588, rispettivamente, Sub 2, F/3, piano 1° e Sub 3, Cat. A/3, Piano 2°, edificati in data nel 1981 il primo piano (anno stabilito attraverso i verbali del vigili) e presumibilmente nel 1985 (data di presentazione al catasto della planimetria catastale) il piano secondo, avente una superficie complessiva di circa mq 162 il piano 1° e circa mq. 120 il Piano 2°



Piano Primo
H 3.13

IMMOBILE 2

Via Amilcare Ponchielli
Comune di Scicli
F. 77, Part. 588, Sub 2



Piano Secondo

H 2.90

IMMOBILE 3

Via Amilcare Ponchielli

Comune di Scicli
F. 77, Part. 588, Sub 3

l'unità confina con:

a Nord:

a Est:

a Sud:

a Ovest:

);

Sommatoria descrizione

Immobile 2 - Trattasi di una unità immobiliare al primo piano di un piccolo stabile composto da tre piani fuori terra, la cui destinazione d'uso probabile sarebbe dovuta essere una abitazione, ma allo stato attuale è completamente allo stato rustico con soli tamponamenti esterni e



vano scala completamente allo stato rustico che parte dal piano terra e sale fino ai piani superiori.



a Ripostiglio-Magazzino.

Il piano primo è stato edificato nell'anno 1981, in totale assenza di titolo edificatorio, quindi totalmente abusivo.

Ha una altezza interna di circa m 3,15, l'unità in oggetto sarà vincolata dalla presenza dell'impianto fognante del piano superiore che lo attraversano.



Sommatoria descrizione

Immobile 3 - Trattasi di una unità immobiliare al secondo piano di un piccolo stabile composto da tre piani fuori terra, la cui destinazione d'uso è una unità residenziale completamente rifinita ed abitabile. L'appartamento si compone di n. 4



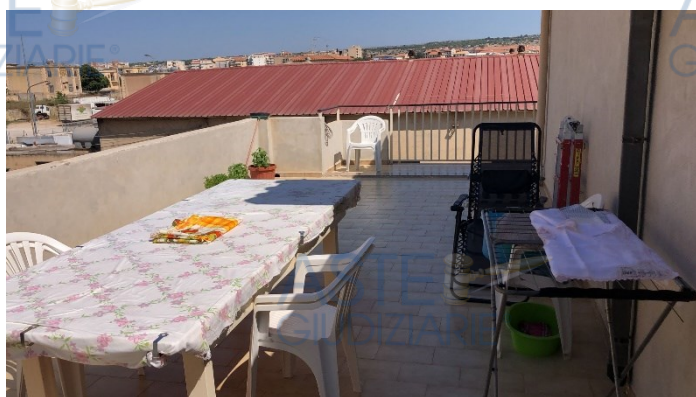
vani e 4 accessori, si ha un ingresso due camere da letto, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, un camerino ed una ampia veranda esterna scoperta. Per come detto è completa di ogni rifinito, manca l'impianto di riscaldamento.



Ha superficie coperta di circa mq 120 ed una veranda scoperta di circa mq 45. L'accesso così come il piano sottostante avviene dal civico 9 della Via Amilcare Ponchielli attraverso un vano scala completamente allo stato rustico che parte dal piano terra e

sale fino al piano secondo.

Esternamente si presenta con le pareti intonacate a cemento.



Il piano primo è stato edificato certamente nell'anno 1985, data di deposito della planimetria catastale, quindi tra il 1981 ed il 1985, anche questa unità in totale assenza di titolo edificatorio, ed in spregio alle diverse ordinanze di sospensione dei lavori e

ordinanze di ripristino dei luoghi, da parte dell'amministrazione protempore.

Ha una altezza interna di circa m 2,90.



Stato di possesso

Per come verbalizzato al momento del sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di relazione è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Esistenza di Formalità

Non presenta alcun tipo di formalità, se non i verbali di ripristino dei luoghi da parte dell'amministrazione comunale e della proposta di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

Vincoli e/o oneri

Non presenta alcun tipo di vincolo in particolare se non solo il fatto che l'intero stabile è ubicato all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80, in cui vige il vincolo di inedificabilità relativa, fascia che si estende dal binario più vicino al fabbricato per 30 m.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, logicamente si evincono quanto segue:

ISCRIZIONI:	TRASCRIZIONI
Ipoteca Giudiziale - - - (SOLO PER IL SUB 3)	Verbale di pignoramento
	-
	-
	I-
ia	:

Regolarità edilizia, urbanistica e Catastale

Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale di Scicli, oggi l'edificio ricade all'interno di una Zona RU, Zona di recupero urbanistico, dettati dall'art. 35 RU del NTA, in cui sono descritte le modalità edificatorie che avverranno in quella zona attraverso piani di recupero.

Regolarità Edilizia

La costruzione del piano secondo, per come detto è stata realizzata edificata tra il 1981 ed il 1985, in spregio alle ordinanze di sospensione dei lavori, ed ordinanze di ripristino dei luoghi, fatte per i piani sottostanti.

Negli anni successivi, l'amministrazione con Ordinanza n. 16 del 26 Gennaio 2010 e successiva n. 18 del 6 Febbraio 2012, intimavano la demolizione dei piani primo e secondo, successivamente visto che la ditta proprietaria non ottemperava alla demolizione ed al ripristino dei luoghi, proponeva agli uffici competenti l'acquisizione al patrimonio comunale dei piani primo e secondo. Cosa che fino ad oggi NON è avvenuta.

I piani primo e secondo, risultano così totalmente abusivi e nell'impossibilità di essere sanati.

Regolarità Catastale

L'immobile fin dal 1985, risulta censito al catasto urbano con la presentazione della relativa planimetria catastale, che risulta essere difforme rispetto alla reale situazione dei luoghi, l'attuale planimetria catastale ha una minore superficie coperta, ed una maggiore superficie scoperta a terrazzo rispetto allo stato di fatto.

Tale variazione va regolarizzata ripresentando la planimetria catastale ed inserendo la porzione di costruzione ad ampliamento della precedente e la spesa presumibile ammonta ad €. 650,00 onnicomprensivo.

Oneri Urbanistici e catastali

La situazione del LOTTO 2 come abbiamo visto presenta una totale assenza di autorizzazioni edilizie, ed abbiamo appurato che NON vi è alcuna possibilità ad oggi di poter regolarizzare tale posizione urbanistica, per tale motivo non si hanno oneri da quantificare, cosa che invece ai fini catastali si possono determinare in €. 650,00.

Prestazione Energetica

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto in fase di sopralluogo ha chiesto alla ditta esecutata se l'unità al secondo piano fosse dotata di APE "Attestato di Prestazione Energetica", ma l'unità ne è sprovvista. I costi presumibili per dotare l'unità immobiliare dell'APE ammontano a circa €. 250,00 onnicomprensivo. In merito poi alla dotazione del libretto di impianto NON sarà necessario in quanto l'unità al secondo piano NON ha impianti.

VALUTAZIONE del bene

Comoda divisibilità del bene e quote in vendita.

L'immobile NON necessita di verifica di divisibilità, in quanto in possesso per la quota di 1000/1000 in capo all'esecutato.

RELAZIONE VALUTAZIONE

LOTTO 2 :

FABBRICATO – Scicli Via Amilcare Ponchielli, n. 9, in catasto fabbricati al Foglio 77 Particella 588, SUB 2, Categoria F/3 Piano Primo e SUB 3, Cat. A/3 Piano Secondo.

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

La valutazione che si determinerà per la stima dell'immobile, considerato che lo stesso è completamente abusivo e ad oggi completamente insanabile se non con una nuova legge che lo permetta, sarà impostata sul "VALORE D'USO" che l'acquirente ne potrà fare per un determinato periodo di tempo.

Quindi il sottoscritto dovendone stimare il valore, determinerà il Valore richiesto dall'incarico ricevuto semplicemente con la stima del bene al Valore d'uso, stabilendo un periodo abbastanza congruo di anni 10, considerato anche che dalla edificazione ad oggi sono già trascorsi oltre 40 anni e con l'aggravante della proposta di acquisizione al patrimonio comunale mai avvenuta.

Quanto assunto dal sottoscritto NON pregiudica affatto il riprendersi dell'iter di acquisizione al patrimonio del Comune anche in tempi al di sotto dei dieci anni, così come vi è la possibilità che non venga mai attuata.

Metodo di Valutazione

Essendo il prezzo di mercato rappresentato dal prezzo delle compravendite espresse dal

mercato immobiliare, ed essendo queste ultime materialmente inesistenti per la situazione urbanistica dell'immobile oggetto di valutazione "Totalmente Abusivo e Totalmente Insanabile", la stima per determinare il Valore d'Uso limitato nel tempo, ha la necessità di stabilire una rendita dell'immobile con la possibilità di convertirla in valore capitale. Per cui la valutazione verrà effettuata con il metodo della "Capitalizzazione del Reddito attualizzato al periodo assunto.

Stima a Capitalizzazione dei Redditi

Il metodo che si applica per la determinazione del valore di mercato considerata la sola potenziale vocazione locativa del bene e quindi capace di produrre redditi, è quello dell'Incom Approach con l'applicazione del metodo della Capitalizzazione Diretta attualizzata, applicando

la seguente formula: $V = RL \times 1 - \frac{1-(1+i)^n}{i}$ dove:

V= valore di mercato dell'immobile da stimare;

R= reddito lordo annuo dell'immobile da valutare;

i = saggio lordo di capitalizzazione;

n = anni (periodo di possesso)

Le incognite da analizzare e ricercare per la determinazione del valore commerciale sono quindi il Reddito lordo dell'immobile, che da breve indagine di mercato si aggira intorno ai 5.040,00 anno, ed il Saggio di Capitalizzazione che dovremo ricavare. Il saggio, essendo questo, una percentuale la cui oscillazione anche di pochi punti fa variare il valore di parecchio, avremo una maggiore attenzione e lo ricaveremo applicando una media dei dati reperiti con più metodi e poi anche da una compensazione attraverso degli aggiustamenti che vedremo in seguito.

Ricerca del Saggio (i);

Premessa:

Nel metodo della capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione si calcola dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile. Per la determinazione del saggio utilizzeremo come scritto più tecniche che medieremo al fine di raggiungere un obiettivo più preciso possibile.

Saggio in base alla rilevazione dei dati di mercato: canoni e prezzi di mercato dove i rispettivi segmenti di mercato sono definiti rispetto all'immobile oggetto di stima e la rilevazione dei dati avviene in due segmenti di mercato distinti per il tipo di contratto (vendita e locazione), per tale motivo si è ricercato su annunci pubblicitari sia le vendite che gli affitti, da questi applicando la seguente formula otterremo un valore normale :

$$iL = \frac{\frac{R5 + R6 + R7 + R8}{S5 + S6 + S7 + S8}}{\frac{P1 + P2 + P3 + P4}{S1 + S2 + S3 + S4}}$$

VENDITE:

[Vendita Appartamento Scicli. in via Infermeria 3. rif. 99304918 \(immobiliare.it\)](#)

S1 mq 100 – P1 €. 160.000,00;

[Vendita Appartamento in Cesare Merzagora 15. Scicli., rif. 108427845 \(immobiliare.it\)](#)

S2 mq 130 – P2 €. 165.000,00;

[Vendita Appartamento in via Zaffiro 10. Scicli. rif. 108033315 \(immobiliare.it\)](#)

S3 mq 120 – P3 €. 180.000,00

[Vendita Appartamento in corso Umberto I 148. Scicli, rif. 100789263 \(immobiliare.it\)](#)

S4 mq 175 – P4 €. 210.000,00

LOCAZIONE:

[Appartamento in affitto in via Michelangelo Buonarroti, 91, Scicli — idealista, N.1 in Italia](#)

S5 mq 75 - R5 €. 7.200/anno

[Appartamento in affitto in via 4 Novembre, 14, Centro, Scicli — idealista, N.1 in Italia](#)

S6 mq 140 – R6 €. 10.200/anno

[Casa indipendente in affitto in via Gorghi, 27, Cava d'Aliga, Scicli — idealista, N.1 in Italia](#)

S7 mq 100 – R7 €. 7.200/anno

[Monolocale in affitto in via Belice, 53, Centro, Scicli — idealista, N.1 in Italia](#)

S8 mq 30 – R8 €. 3.360/anno

Dove:

R5, R6, R7, R8 sono i redditi; S5, S6, S7, S8 sono le superficie di quattro comparabili diversi;

P1, P2, P3, P4 sono i prezzi di vendita, S1, S2, S3, S4 sono le superfici di quattro comparabili diversi.

Sostituendo con i numeri si ha:

$$iL = \frac{\frac{7.200 + 10.200 + 7.200 + 3.360}{75 + 140 + 100 + 30}}{\frac{160.000 + 165.000 + 180.000 + 210.000}{100 + 130 + 120 + 175}}$$

$$iL = 0,0595 = 5.95\% \text{ Saggio di capitalizzazione lordo}$$

Altro dato, che facilmente è reperibile ed in questi casi affidabile a cui fare riferimento sono i dati Tabellari OMI, che riportano un dato oscillante tra un minimo ed un massimo la cui caratteristica oscillazione varia al variare delle aggiunte e detrazioni che il tecnico valutatore può applicare.

La tabella sottostante si riferisce ad una Zona D1, ove è ubicato l'immobile in oggetto di stima



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Periferica/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO

Codice zona: D1

Microzona: 0

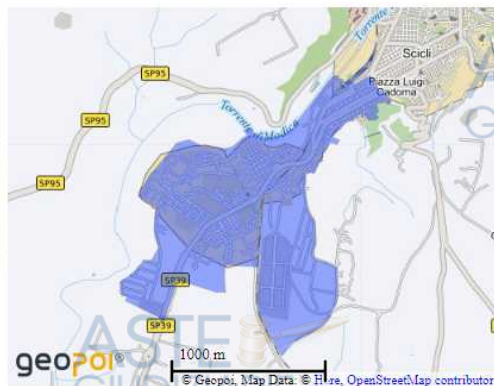
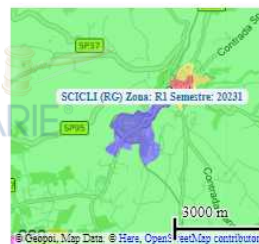
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	720	1050	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	960	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	300	440	L	1,4	2	L
Box	Normale	310	460	L	1,5	2,2	L

Stampa

Legenda



Dai dati tabellari si ha: $i = \frac{r}{v}$:

dove r è il reddito e v è il valore quindi $i = \frac{\frac{2.00+3.00}{2} \times 12 \times 120}{\frac{640+960}{2} \times 120} = \frac{3.600}{96.000,00} = 0,0375 = 3,75\%$

Dei dati ricavati utilizzeremo la media matematica dei due

Quindi $i = (5,95 + 3,75) / 2 = 4,85\%$

In definitiva il valore dell'immobile stimato per capitalizzazione attualizzata ad oggi considerando 10 anni di redditività dell'immobile è pari a:

$$VU = RL \times \frac{1-(1+i)^n}{i} = \text{€}. 5.040,00 \times \frac{1-(1+4,85\%)^{10}}{4,85\%} = \text{€}. 39.202,60 \text{ (Valore d'USO)}$$

Al sopra scritto valore vanno dedotte le somme dovute agli oneri ed ai costi precedentemente assunti per un ammontare di € 900,00

Valore di vendita del Lotto 2 è pari a € 39.202,60 - € 900,00 = **€ 38.302,60**

VALORE DI VENDITA FORZATA

Così come da mandato si effettua un abbattimento forfettario del 15% del valore determinato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto.

$$\text{€}. 38.302,60 \times 0,85 = \text{€}. 32.557,21$$

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Valutatore CTU Alessandro geometra Aronica, con studio a Comiso in Via Tolomeo, 118, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ritiene con la presente relazione che si compone di n° 60 pagine di cui n° 7 pagine di allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Comiso lì 02 Febbraio 2024

Il CTU

geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)

ALLEGATI