



TRIBUNALE DI RAGUSA

PROV. DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo.

Procedura esecutiva immobiliare n. 48/2025 R.G.E.I.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto

Promossa da:

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede legale in
via Vittorio Alfieri n.1, Conegliano (TV), e per essa FIRE S.P.A.
via Bonsignore n. 1, MESSINA.

Contro:

-----, via Siracusa n. 27, Giarratana (RG).



Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Ragusa, Sezione
Esecuzioni Immobiliari, Dott. Carlo Di Cataldo.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto -----, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Ragusa al n. -----, è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 48/2025 R.G. Esec. Imm., provvedimento del 21/04/2025, dal sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Carlo Di Cataldo, tra LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede legale in via Vittorio Alfieri n.1, Conegliano (TV), e per essa FIRE S.P.A. via Bonsignore n. 1, MESSINA, contro -----, via Siracusa n. 27, Giarratana (RG).

In data 24/04/2025 lo stesso accettava l'incarico.

Per l'espletamento del mandato e per l'esposizione dei risultati dell'indagine veniva concesso il termine di consegna della perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza del 17/12/2025.

Il sottoscritto per l'esposizione dei risultati dell'indagine si atterrà a quanto prescritto nel decreto di nomina ed in particolare:

Provvedere, in accordo col custode Avv. MASSIMO DI PAOLA, dopo comunicazione scritta al debitore esecutato, dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ad effettuare un primo sopralluogo, in data 19 maggio 2025 alle ore 09,00, presso il bene oggetto del pignoramento, in via Siracusa n. 27, Giarratana (RG);

Come prescritto sono stati esaminati, confrontandosi col custode, l'atto di pignoramento immobiliare e la documentazione ipo-catastale verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i

dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, la sussistenza di diritti di comproprietà, altri diritti reali parziari; la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Dopo aver preso visione degli atti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Ragusa Sez. Esecuz. Imm., la parte veniva avvisata che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 19 maggio 2025 alle ore 09,00, presso il bene oggetto del pignoramento, in via Siracusa n. 27, Giarratana (RG).

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del creditore LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede legale in via Vittorio Alfieri n.1, Conegliano (TV), e per essa FIRE S.P.A. via Bonsignore n. 1, MESSINA, i beni immobili sottoposti a pignoramento, di proprietà del sig. -----, via Siracusa n. 27, Giarratana (RG), nato a Ragusa il -----, sono i seguenti:

- 1) Appartamento composto da piano terra e primo piano, sito in Giarratana (RG), via Siracusa n. 27, della superficie complessiva catastale tot. di mq 164, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 19, part. 1015, sub 7, Categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 164,00 mq., totale escluse aree scoperte 145,00 mq., rendita € 506,13, per la quota di 1/1;
- 2) Autorimessa al piano sottostrada, sita in Giarratana (RG), via Siracusa n. 25, della superficie complessiva catastale tot. di mq 82, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 19, part. 1015, sub 4, Categoria C/6, classe 2, consistenza 70 mq., superficie totale 82,00 mq., rendita €.213,30, per la quota di 1/1;

Si fa presente che dai registri catastali gli immobili risultano ubicati in via Madonna delle Grazie s.n.c.. In realtà gli immobili risultano ubicati in via Siracusa n. 25 e n. 27, in quanto il comune di

Giarratana ha variato la toponomastica ma non si è ancora proceduto all'aggiornamento dei registri catastali.

Il giorno 19 del mese di maggio 2025, alle ore 09,00, il sottoscritto ed il custode Avv. MASSIMO DI PAOLA, effettuavano l'accesso ai beni pignorati, in via Siracusa n. 27, Giarratana (RG), e davano inizio alle operazioni peritali (vedi verbale n. 1 del 19/05/2025).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto, l'avv. MASSIMO DI PAOLA ed il sig. -----, nato a Ragusa il -----, c.f.:-----

Con la scorta della documentazione acquisita si è presa visione dello stato dei luoghi ed effettuato tutti i rilievi necessari, procedendo sia ai rilievi metrici che alle riprese fotografiche del bene oggetto di stima, al fine di verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, accertarne lo stato di conservazione e verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alle planimetrie catastali.

Le ricerche condotte relativamente alle unità immobiliari hanno consentito di accertare che le stesse sono riportate al N.C.E.U.:

- Unità Immobiliare 1, comune di Giarratana, foglio 19, part. 1015, sub 7, Categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 164,00 mq., totale escluse aree scoperte 145,00 mq., rendita € 506,13;
- Unità Immobiliare 2, comune di Giarratana, foglio 19, part. 1015, sub 4, Categoria C/6, classe 2, consistenza 70 mq., superficie totale 82,00 mq., rendita € 213,30.

In data 19/05/2025 e 27/05/2025, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Giarratana al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati.

Sono stati verificati eventuali vincoli paesaggistici, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene sopradescritto risulta appartenere, proprietà 1/1, al signor -----, nato a Ragusa il -----, c.f.:-----, in virtù dell'atto di compravendita del 25/02/2013, Notaio Ventura Valeria, Repert. n. 1041/699, registrato a

Ragusa in data 13/03/2013 al numero 682, serie IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 13/03/2013 al n. 3730/2626, a favore di ----- contro -----, nato a Bootle (Gran Bretagna e Irlanda del Nord) il 30/04/1968, c.f.:-----
-----, e -----

DESCRIZIONE DEL BENE

Zona di ubicazione

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato sito in nel comune di Giarratana(RG) all'incrocio tra la via Siracusa e la via Montessori. In particolare trattasi di un appartamento per civile abitazione a piano terra e primo piano, con ingresso indipendente dalla via Siracusa n. 27, superficie lorda mq. 164,00 e con spazio esterno di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 287,00, compreso l'edificato. Al piano seminterrato è presente un garage della superficie lorda di mq. 82,00 (vedi foto n. 1 e n. 2).

L'immobile si trova in una zona semiperiferica del comune di Giarratana(RG), in una posizione al di fuori del centro storico ed in una zona in continua espansione, infatti risulta ubicato in via Siracusa n. 25 e n. 27, mentre nei registri catastali risulta ancora ubicato in via Madonna delle Grazie s.n.c.; in quanto il comune di Giarratana ha variato la toponomastica ma non si è ancora proceduto all'aggiornamento dei registri catastali.

Tuttavia la posizione dell'immobile si trova ad appena 500,00mt. dalla sede comunale della città di Giarratana e quindi con alcuni locali commerciali e di pubblica utilità nelle vicinanze, caratteristiche che nell'insieme hanno un peso positivo sulla formulazione del valore di stima.

Descrizione dell'edificio

L'immobile nel suo complesso è composto da piano terra e primo piano, con autorimessa al piano sottostrada. Nel complesso si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, i muri esterni di confine sono stati realizzati con laterizi; all'interno i muri

divisori sono stati realizzati con mattoni forati, i solai sono di tipo misto con laterizi e cemento armato. Scala di collegamento interna in cemento armato e con gradini in marmo travertino. La copertura dell'immobile è stata realizzata con tetto a quattro falde e copertura con tegole. L'autorimessa è formata da un unico ambiente con pavimento in cemento industriale per interni. Il prospetto dell'edificio risulta intonacato con materiali al quarzo di colore giallo.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un ingresso indipendente dalla via Siracusa n. 27, al garage si accede tramite rampa indipendente dalla via Siracusa n. 25 (vedi foto n. 3 e n. 4).

Barriere architettoniche

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova al piano terra ed al primo piano dell'edificio ed è accessibile dalla via Siracusa tramite passaggio pedonale con n. 5 gradini. Al primo piano si accede tramite n. 2 rampe di scale; per il resto non sono presenti barriere architettoniche di rilievo, in quanto risulta facilmente accessibile anche da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali.

Descrizione sommaria dell'appartamento.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'appartamento al piano terra ed al primo piano riscontrando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, eseguendo il rilievo fotografico del bene ed il rilievo dello stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento ha una superficie lorda di 164,00 mq. circa, la superficie dei balconi è di 9,40 mq. circa; l'area esterna di pertinenza esclusiva ha una superficie di mq. 287,00, compreso l'edificato.

L'appartamento è, nel complesso, ben rifinito e con un taglio moderno in linea con le attuali richieste di mercato.

Dall'ingresso principale, tramite portoncino in legno, si accede in un ambiente unico, soggiorno, dove sulla parte destra è presente una scala che conduce al primo piano. Sulla parete di fronte all'ingresso è presente un camino in muratura (vedi foto n. 5 e n. 6). A sinistra è presente un ampio locale cucina accessibile anche direttamente dall'esterno.

In fase di sopralluogo si constatava che all'interno del locale cucina era stata ricavata una camera da letto, le cui pareti sono state realizzate con mattoni in gasbeton e con porta di ingresso in legno. Tale camera non è riportata né nel progetto, né nella planimetria catastale. Il locale cucinino, collegato tramite porta in legno con il locale cucina, in fase di sopralluogo risultava utilizzato come cameretta da letto (vedi foto n. 7, n. 8 e n. 9).

Nel locale soggiorno, dal lato adiacente alla porta di ingresso è stato realizzato un locale in muratura adibito a cucinino. Si accede a tale locale dal soggiorno senza porta di chiusura; la finestra presente sulla parete del soggiorno è stata spostata nella parete della nuova costruzione (vedi foto n. 10).

Completa il piano terra un locale lavanderia con accesso dal locale soggiorno tramite disimpegno con accesso alla scala che conduce al piano sottostrada (vedi foto n. 11).

Al primo piano si accede dal locale soggiorno tramite due rampe di scale. Al primo piano sono presenti n. 2 locali ripostiglio, un locale WC e n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale e n. 2 singole (vedi foto n. 5 e n. 12).

Tutti gli ambienti risultano luminosi, ben areati e rispettano gli standard igienico-sanitari grazie alle ampie aperture.

Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco per interni. Alla data del sopralluogo l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Finiture

L'appartamento, nel complesso, è alquanto gradevole con finiture interne classificabili nella fascia media. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato.

Sono presenti due bagni uno principale al primo piano, con sanitari di tipo moderno, ed un doppio servizio al piano terra.

Il rivestimento a parete è realizzato con piastrelle in ceramica per un'altezza di mt. 2,00 circa, il pavimento è in gres porcellanato.

Entrambi i bagni sono in buono stato di conservazione e manutenzione, la rubinetteria e gli impianti sono perfettamente

funzionanti.

La cucina, inizialmente prevista con una superficie $S=23,20$ mq., risulta ridotta a causa della realizzazione al suo interno di una camera da letto, le cui pareti sono state realizzate con mattoni in gasbeton. Risulta comunque abbastanza luminosa ed è arredata con mobili in legno; il rivestimento della zona lavoro è realizzato con piastrelle in ceramica ed è dotata di tutti i confort (vedi foto n. 13).

La camera da letto matrimoniale è rifinita con intonaco per interni e gesso, il pavimento è in gres porcellanato ed è arredata con mobili in legno (vedi foto n. 14).

Le altre due camere da letto singole sono rifinite con intonaco per interni e gesso e con il pavimento in gres porcellanato; al momento del sopralluogo risultavano utilizzate come locale sgombero per giocattoli e come palestra dove è presente una cyclette. (vedi foto n. 15 e n. 16).

Il portone di ingresso e le porte interne dell'appartamento sono in legno e di buona fattura. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio anodizzato di colore marrone.

Balconi

L'appartamento è dotato di due ampi balconi uno sulla facciata principale sulla via Siracusa, l'altro sopra la porta principale di ingresso. I balconi sono delimitati da ringhiera in ferro battuto. La pavimentazione del balcone è realizzata con piastrelle in gres porcellanato.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico e impianto televisivo il tutto realizzato con linee sottotraccia. L'impianto termico è autonomo con termosifoni in ghisa in tutte le stanze.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognario regolarmente allacciati alla condotta idrica comunale ed alla pubblica fognatura.

Nel corso del sopralluogo non sono stati presentati dichiarazioni di conformità né dell'impianto elettrico né di quello idrico.

DESCRIZIONE DEL LOCALE AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.

L'autorimessa si trova al piano seminterrato dell'immobile, e vi si accede dal n. 25 della via Siracusa, in Giarratana (RG).

E' composta da un unico ambiente con pavimento industriale in cemento, le pareti risultano rifinite con tonachina, vi si accede tramite saracinesca in ferro zincato (vedi foto n. 3 e n. 4).

La superficie totale lorda dell'autorimessa è pari a 82,00mq. con un'altezza pari a 2,50mt. Tramite una porta in legno è collegata con n. 2 rampe di scale che arrivano al piano terra dell'appartamento.

L'autorimessa è nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione.

Nell'area esterna di pertinenza, estesa mq 287- 82 mq (occupati dal fabbricato) pari a 205 mq, risulta posizionata una casetta mobile con le ruote (vedi foto n. 17 e n. 18). In fase di sopralluogo il sig. ----- dichiarava di essere il proprietario e che tale bene mobile sarebbe stato eliminato in tempi brevi.

L'appartamento confina con la via Siracusa, con la via Maria Montessori, con immobile di proprietà di -----, foglio 19, particella 1015, sub 8, e con altra proprietà della società venditrice -----
S.A.S.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

I soggetti che occupano l'appartamento della via Siracusa n. 27, Giarratana (RG), risultano dal certificato cumulativo, che comprende il certificato di residenza ed il certificato di stato di famiglia, richiesto dal sottoscritto al comune di Giarratana in data 19/05/2025.

I componenti sono:

- 1) -----, debitore esecutato, nato a Ragusa il 31/07/1975;
- 2) -----;
- 3) -----;
- 4) -----;
- 5) -----.

ESISTENZA DI FORMALITA'

Dall'ispezione catastale e dal confronto con la certificazione ipocatastale allegata all'atto di pignoramento si evince che sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Iscrizione del 22/10/2010 Reg. Part. 4649, Reg. Gen. 19496. A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA - Contro -----

2. Trascrizione: atto tra vivi compravendita. Trascrizione del 18/05/2007, Reg. Part. 7347, Reg. Gen. 12201. A favore di -----

-----, Contro ----- s.a.s.

3. Trascrizione: atto tra vivi costituzione di fondo patrimoniale. Trascrizione del 27/05/2010, Reg. Part. 6397, Reg. Gen. 10425.

A favore di ----- Contro -----

4. Trascrizione: atto tra vivi compravendita. Trascrizione del 13/03/2013, Reg. Part. 2626, Reg. Gen. 3730. Pubblico UFFICIALE notaio Ventura Valeria rep. 1041/699 del 25/02/2013.

A favore di ----- Contro -----

5. Trascrizione: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Trascrizione del 18/03/2025 Reg. Part. 3167, Reg. Gen. 4254. Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 5013 del 07/03/2025. A favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L.

Contro -----

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In data il 19/05/2025 sottoscritto ha richiesto la pratica urbanistica dell'immobile, oggetto della presente perizia, all'ufficio tecnico del Comune di Giarratana.

In data 27/05/2025 il comune di Giarratana, Ufficio Urbanistica – 2° settore, metteva a disposizione del sottoscritto copia conforme dei documenti relativi all'immobile di proprietà del sig. -----

-----.

In data 14/01/2004 veniva rilasciata concessione ad eseguire attività edilizia n. 41/2003, pratica edilizia n. C/03/041, prot. N. 8765.

La concessione edilizia veniva rilasciata alla società -----
----- P. IVA ----- con sede a Giarratana in via A.
Costa n. 21, rappresentanti legali ----- nato a Ragusa il
05/05/1965 e residente a Giarratana in via Roma n. 3 e -----
----- nato a Ragusa il 01/03/1970-----

e residente a Giarratana in corso Umberto n.1, per la costruzione di
n. 4 appartamenti da adibire a civile abitazione siti in c/da Ruggio
Vecchio, nell'area riportata in catasto terreni, foglio n. 19, particelle n
944, 949, 948,194.

In data 18/12/2007 veniva rilasciata una nuova concessione
edilizia per la variante alla C.E. n. C/03/041, sito zona C/2-LOTTO
C/1, c/da Ruggio Vecchio, nell'area riportata in catasto terreni, foglio
n. 19, particelle n 944, 949, 948,194. La concessione edilizia in
variante veniva rilasciata alla società -----
-----pratica edilizia n. C/07/015, prot. N. 6333.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità
rispetto al progetto depositato nel comune di Giarratana redatto
dall'arch. Salvatore Alderisi.

1 - La prima difformità riguarda la realizzazione, all'interno del locale
cucina, di una camera da letto con pareti in mattoni di gasbeton e
rifinite con intonaco per interni, con porta di ingresso in legno. (vedi
foto n. 7 e n. 8).

2 - La seconda difformità riguarda l'ampliamento del locale
soggiorno, dal lato adiacente al portone di ingresso dove è stato
realizzato un locale in muratura adibito a cucinino. Si accede a tale
locale dal soggiorno senza porta di chiusura; la finestra presente
sulla parete del soggiorno è stata spostata dalla parete esterna
dell'appartamento alla parete della nuova costruzione.
L'ampliamento ha una superficie di $1,31 \times 3,00 = 3,93 \text{mq}$. (vedi foto n.
19 e n. 20).

3 - La terza difformità riguarda il cambio di destinazione d'uso del

loCALE cucinino, annesso al locale cucina, trasformato in cameretta da letto singola, con porta di ingresso in legno. (vedi foto n. 9).

4 - La quarta difformità riguarda l'installazione di una porta in legno per l'accesso al locale lavanderia o doppio servizio, direttamente dalla cucina.

5 - la quinta difformità riguarda l'installazione di una porta in legno nel locale soggiorno per l'accesso al locale disimpegno da cui si accede al piano sottostrada e alla lavanderia.

Per quanto riguarda le difformità n.1, n.3, n. 4 e n. 5, si è in presenza di abusi edilizi rispetto alla concessione edilizia in variante ed alle planimetrie catastali. Tali difformità possono essere facilmente legittimate da un tecnico abilitato con un importo pari a €4.000,00 circa.

Per quanto riguarda la difformità n. 2 si è in presenza di un'opera abusiva con aumento della cubatura pari a $(3,93 \text{ mq} \times 2,85 \text{ mt}) = 11,20 \text{ mc}$. Trattasi di una nuova costruzione realizzata dopo l'acquisto dell'immobile in data 25/02/2013 e pertanto non sanabile.

Il futuro acquirente, al fine di regolarizzare l'abuso, potrà procedere al ripristino dei luoghi con la demolizione della parete di nuova costruzione e con la ricostruzione della parete esterna del locale soggiorno. I lavori di demolizione e ricostruzione della parete esterna, compreso il trasporto a discarica del materiale di risulta, compreso il materiale occorrente, compreso lo spostamento della finestra e compresa la manodopera può essere quantizzato in €5.000,00 circa.

Nella pratica urbanistica dell'immobile non è presente il certificato di agibilità o abitabilità. Tale certificazione può essere facilmente ottenibile da un tecnico abilitato con un importo pari a €. 2.000,00 circa.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una ricerca effettuata dal sottoscritto in data 26/08/2025, sul sito www.catastoenergetico.regione.sicilia.it, si è rilevato che l'appartamento, foglio 19, particella 1015, sub 7 e 4, risulta censito ai fini dell'A.P.E. come edificio di classe D. L'A.P.E. è stata redatta in

occasione dell'ultimo passaggio di proprietà quindi nell'anno 2013.

Considerato che L'attestato di prestazione energetica (APE) ha una validità massima di 10 anni dalla data del rilascio, in occasione della vendita dell'appartamento si dovrà procedere con una nuova certificazione.

I presumibili costi per la redazione del certificato di attestazione di prestazione energetica (APE) dipendono da diversi fattori, tra cui la complessità dell'immobile e le eventuali difficoltà incontrate durante i sopralluoghi. In media, tuttavia si può ritenere che il costo di una APE effettuata da un professionista abilitato si aggiri intorno a 500,00€.

Nel corso del sopralluogo non è stato presentato il libretto di impianto ed il relativo rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005. Il futuro acquirente avrà l'obbligo di mettersi in regola facendo redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di efficienza energetica, il cui costo si aggira intorno a 250€ circa. L'importo di 500€ + 250€ = 750€ verrà detratto dal valore di stima.

VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

Metodo di accertamento e di stima

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è ritenuto opportuno adottare diversi metodi di stima e considerare il valore medio ottenuto.

Valori rilevati tramite "Osservatorio del mercato immobiliare" per la città di Giarratana (prov. di Ragusa)

Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€/mq	500,00
--------------------------------------	------	--------

Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€/mq	740,00
---------------------------------------	------	--------

Il valore medio di mercato è $(500,00 + 740,00) / 2 = 620,00$ €/mq

Valore immobile, secondo valore medio OMI, compreso il garage:

228,0 mq x 620,00 €/mq = 141.360,00 euro
(centoquarantunomilatrecentosessanta/00 euro);

Stima analitica (in base alla capitalizzazione dei redditi)

Questo procedimento calcola il prezzo di mercato di un bene in funzione del valore attuale dei redditi futuri che può fornire.

Il reddito netto è pari a : $R_n = R - S$

R = reddito lordo, S = spese (circa il 30% del canone)

Essendo in una zona semicentrale del comune di Giarratana, l'immobile può essere affittato al prezzo medio di 500,00 euro al mese compreso il garage, si ha pertanto un reddito annuo lordo di $€ 500,00 \times 12 = 6.000,00$ euro.

Detraendo le spese pari circa al 30 % del canone annuo, risulta un reddito netto di $€ 6.000,00 - 30\% \times 6.000,00 = 4.200,00$ euro.

Occorre capitalizzare il suddetto reddito con un adeguato tasso di capitalizzazione.

Analizzando i valori di mercato, la situazione economica, il tasso di interesse, ritenuto più adeguato per la capitalizzazione di tale reddito è risultato pari a $r = 3,00\%$.

Pertanto il valore dell'immobile è pari a $V_m = R_n / r$

$€ 4.200,00 / 0.03 = 140.000,00$ euro (centoquarantamila/00 euro)

Valore immobile, secondo Stima analitica, compreso il garage:
140.000,00 euro (centoquarantamila/00 euro)

Stima in base al valore di mercato.

Il valore dell'immobile viene determinato applicando il metodo della stima sintetica comparativa, ossia assegnando il prezzo unitario che potrebbero avere immobili di caratteristiche simili nel libero mercato delle compravendite.

Considerate, le condizioni estrinseche (ubicazione, stato delle finiture, comodità di area esterna privata) in cui si trova il bene da stimare e le relative pertinenze, si è del parere che alla individuazione del valore normale ricercato si può arrivare con la massima attendibilità possibile sinteticamente, desumendo i dati necessari in regime di equivalenza ipotetica con beni similari sia per tipologia e qualità costruttiva che ubicazionale, che hanno saputo, in buona sostanza, esprimere un prezzo noto e remunerativo nel mercato locale.

Scelto, pertanto, il criterio di stima più vicino alla individuazione sicuramente equa del valore cercato, cioè attraverso il metodo "comparativo", nonché noto il "costo" di beni similari, possiamo

arrivare alla individuazione del “quantum” estimativo che il bene de quo è capace di rappresentare nella sua interezza, ed ottenere il valore assai attendibile di mercato allo stato attuale.

Da tali indagini si è dedotto che il prezzo di mercato medio per la compravendita di unità immobiliari dello stesso tipo e con simile data di costruzione, ubicate in zone con le medesime caratteristiche e in buone condizioni di manutenzioni è pari a circa euro 750,00 a mq. si ha:

superficie complessiva = 228,00 mq.

valore immobile compreso il garage:

$228,0 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 171.000,00 \text{ euro}$
(centosettantunomila/00 euro);

Facendo la media dei tre valori ottenuti si ha:

$(141.360,00 + 140.000,00 + 171.000,00)/3 = \text{€ } 150.786,00 \text{ euro}$

Arrotondato a € 150.780,00 euro

(centocinquantamilasettecentottanta/00 euro).

Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 CC, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, dal valore di mercato stimato bisogna applicare un abbattimento forfettario nella misura del 15%, oltre agli oneri di regolarizzazione urbanistica e le competenze tecniche del professionista abilitato:

a) valore stimato	€. 150.780,00
b) abbattimento forfettario del 15%	- €. 22.617,00
c) demolizione e ripristino luoghi	
opere edili non sanabili	- €. 5.000,00
d) redazione APE e libretto impianto	- €. 750,00
Totale	€. 122.413,00

VALORE FINALE DEL BENE

Si attesta che il valore finale del bene, appartamento a piano terra e primo piano, compresa autorimessa al piano sottostrada, arrotondato ed al netto delle correzioni e decurtazioni è di

€ 122.400,00 (centoventidue mila quattrocento/00 euro).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto al mandato affidatogli e di aver portato a conoscenza della S.V. tutto quanto è stato possibile accertare ed acquisire sui beni oggetto di stima.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

All. 1 – Rilievo fotografico.

All. 2 – Copia del verbale di accettazione incarico.

All. 3 – Copia verbale di sopralluogo del 19/05/2025.

All. 4 – Certificati catastali:

a) visura catastale storica per immobile sub 7 e sub 4;

b) Planimetria catastale foglio 19, particella 1015.

All. 5 – Certificato ipotecario:

a) Ispezione ipotecaria per dati anagrafici;

b) Ispezione ipotecaria per immobile.

All. 6 – Planimetria catastale piano terra e primo piano.

All. 7 – Planimetria catastale piano seminterrato.

All. 8 – Concessione edilizia alla società ----- s.a.s.

All. 9 – Concessione edilizia in variante alla società ----- s.a.s.

All.10 – Certificato cumulativo sig. -----.

Modica, li 11/11/2025

Il C.T.U.

(Ing. -----)

(firmato con firma digitale)