

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare - N. 56/2024 R.G.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Carlo Di Cataldo

Creditore [REDACTED]

Debitore: XXXXXXXXXX [REDACTED] .F. XXXXXXXX e residente

[REDACTED] XXXXXXXXXXXX [REDACTED] .

XXXXXXXXXXXXXXXXX e [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] .F. XXXXXXXXXX [REDACTED]

Consulente Tecnico di Ufficio: Geometra Luciano Licitra con studio a Ragusa,
via N. Paganini n. 2

• **1 – Premessa**

Il sottoscritto geometra Luciano Licitra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ragusa al n. 1365, con studio in Ragusa Via N. Paganini n.2, è stato nominato esperto dell'esecuzione immobiliare n. 26/2024 indicata in oggetto con ordinanza pronunciata in data 23/03/2024 e ha prestato giuramento mediante trasmissione in via telematica per il conferimento del mandato in oggetto. La presente perizia di stima riguarda l'immobile indicato al punto A, di proprietà dei Sigg.ri XXXXXXXXXX [REDACTED] F. XXXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] .F. XXXXXXXXXX [REDACTED]
come riportato dall'atto di pignoramento

immobiliare dell' [redacted] rl con sede in [redacted]

[redacted] notificato alle parti in data 07/02/2024 e 12/02/2024.

A Comproprietà del fabbricato ad uso abitazione sito in Ragusa, nella contrada Gilestra snc km 5+440 dx, e precisamente immobile per civile abitazione disposto su due livelli, piano terra e piano primo accessibile da una scala esterna con cortile e verde di pertinenza.

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al foglio di mappa A/112 del Comune di Ragusa, mappale 89, subalterno 2 piano terra.

Dalla planimetria rilasciata dal Catasto di Ragusa, non risulta censito in catasto il piano primo e parte del piano terra, il tutto nell'insieme è confinante, a Nord con la particella 54 di proprietà XXXXXXXX, a Est con le particelle 106 e 13 di proprietà XXXXXXXXXXXX, a Sud con la Provinciale 60 e ad Ovest con la particella 88 di proprietà XXXXXXXXXXXX salvo atri.



Stralcio catastale e ortofoto



Ingrandimento Catastale e ortofoto.

- **2 – Operazioni Preliminari**

Il sottoscritto CTU, dopo aver preso visione degli atti processuali, in accordo con il Custode Giudiziario Avv. Valeri Padua, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per giorno 16/04/2024 dove erano presenti la sig.ra XXXXXXXXXXXX, accompagnata dalla figlia XXXXXXXXXXXX e l'affittuaria dell'immobile sig.ra XXXXXXXXXXXX

La stessa sig.ra XXXXXXXXXXXX dichiarava di avere titolo ad occupare l'immobile in quanto in possesso di un comodato d'uso gratuito al convivente XXXXXXXXXXXX, ed ha fornito scrittura privata, registrata presso gli uffici dell'agenzia delle Entrate di Ragusa in data 13/06/2016 al n. 711 serie 3.

Tutto ciò è stato riportato nel verbale di accesso allegato alla presente.

Lo scrivente dunque, ha preso visione dei beni, ne ha verificato la consistenza, le principali caratteristiche costitutive nonché lo stato di conservazione, effettuando contemporaneamente un rilievo fotografico e i rilievi planimetrici e ha redatto insieme al custode i verbali (Allegato 1).

Il sottoscritto si è premurato prima di ogni attività, come prescritto al punto B) dell'incarico conferito dal Giudice, *di esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'agenzia del Territorio:*

a . *la completezza/idoneità dei documenti in atti:*

esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale e verificati il loro contenuto, si è constatato che questi non presentano vizi.

a b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:*

i beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari non sono corretti e individuati esattamente, in quanto è presente un altro immobile al piano primo non censito in catasto e nel piano terra indicato nell'atto di pignoramento, sono presenti ampliamenti non riportati nei dati catstali.

a c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:*

la valutazione della corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, per i cespiti descritti nell'atto di pignoramento, ha dato esito negativo, sono presenti ampliamenti non riportati nelle planimetrie catastali.

a d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento:*

Non sono emersi servitù o altri vincoli e iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

a e. *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile.....():*

Bene di proprietà degli esecutati, intestato per 1/6 ciascuno XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX e 4/6 a XXXXXX.

f. *la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale.....():*

è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio e non sono emersi, per alcun cespite, i casi descritti al punto f.

Il CTU, dopo le suindicate attività, ha proceduto alle seguenti verifiche:

controlli presso gli uffici competenti sulla regolarità edilizia e urbanistica, con la valutazione delle eventuali regolarizzazioni occorrenti;

da tale indagine è emerso che l'immobile è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stato successivamente sanato con Concessione in Sanatoria n. XXXX rilasciata ai danti causa sigg.re XXXXXXXXXXXXXXX.

La pratica non è stato possibile visionarla in quanto non disponibile in archivio, così come comunicato dal responsabile del SUE di Ragusa, arch. Pian. XXXXXXXXXXXX.

• 3 – Oggetto dell'incarico

Alle fasi del sopralluogo, della verifica della completezza dei documenti in atti e della corretta individuazione dei beni in oggetto, è seguita la ricerca documentale nei vari uffici competenti al fine di valutare la legittimità edilizia e la consistenza dei suindicati immobili.

La fase propedeutica alla redazione della relazione di stima è l'identificazione del bene e l'eventuale divisione in lotti, da proporre in fase di vendita:

1 **Lotto 1** - *appartamento per civile abitazione posto al piano terra, con verde e cortile di pertinenza censito al N.C.E.U del Comune di Ragusa al foglio 112, particella 89 sub 2.*

• 4 – “LOTTO 1”

• 4.1 Identificazione del bene

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

l'indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

1 "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc

Il bene consiste in una abitazione che si sviluppa su due piani, terra e primo, oltre giardino e cortile di pertinenza, sito a Ragusa in via c.da Gilestra S.P. 60 km 5+440, Coordinate WGS 84, Long. 14.636101 – Lat. 36.887473.

L'oggetto del pignoramento risulta essere tutto il piano terra comprensivo delle pertinenze, da cui si ha accesso anche al piano primo tramite una scala esterna in ferro.

Il piano primo, dunque, come accennato non risulta censito in catasto, ma ha accesso dal bene pignorato.

Bene pignorato centito in catasto (Allegato 3):

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	-	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	112	89	2		A3	4	5 vani	€ 464,81
indirizzo	Contrada Gilestra snc Piano T.							
intestati	XXXX XXXX XXXXX				XXX* (1) Proprieta' 1/6 XXXXXX* (1) Proprieta' 1/6 XXXXXX* (1) Proprieta' 4/6			

L'immobile consiste in una villetta di mq 80 lordi con pertinenza a verde e cortile di mq 470 circa a piano terra e mq 56 lordi a piano primo con veranda di pertinenza di mq 18 circa.

Il bene suindicato appartiene appunto ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/6, XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/6 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 4/6, in virtù della dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXXXXX, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Ragusa il 16/03/2005 al n. 176/386 e trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 04/06/2005 al n. 6244 di formalità, in favore del coniuge XXXXXXXX e dei Figli XXXXXXXXXXXX.

- **4.2 – Descrizione del bene “LOTTO 1”**

b) sommaria descrizione del bene:

Il bene è una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione();

Il bene è ubicato a Ragusa in c.da Gilestra snc Strada Provinciale 60 km 5+440 lato dx, è composto da due unità abitative poste a piano terra con verde e cortile di pertinenza e a piano terra con accesso dal cortile

La zona nella quale è ubicato il bene risulta abbastanza appetibile a livello commerciale per il mercato immobiliare di Ragusa.

Il fabbricato risulta avere una superficie di 80 mq lordi a piano terra e 56 mq al piano primo, oltre circa 470 mq di verde e camminamenti a piano terra e 18 mq di terrazzino a piano primo.

La struttura è composta da muratura portante con solai in parte in latero cemento e in parte in legno.

Il tutto nell’insieme è confinante a Nord con la particella 54 di proprietà XXXXXXXX, a Est con le particelle 106 e 13 di proprietà XXXXXXXXXXXXX, a Sud con la Provinciale 60 e ad Ovest con la particella 88 di proprietà XXXXXXXX salvo altri.

Il sottoscritto dai controlli effettuati presso gli uffici competenti sulla regolarità edilizia e urbanistica, con la valutazione delle eventuali regolarizzazioni occorrenti; ha rilevato che l’immobile è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stato successivamente regolarizzato con Concessione in Sanatoria n. XXXXXXXX rilasciata ai danti causa sigg.re XXXXXXXXXXXXX.

La pratica non è stato possibile visionarla in quanto non disponibile in archivio, così come comunicato dal responsabile del SUE di Ragusa, arch [REDACTED]

Come già anticipato nei paragrafi precedenti, il fabbricato allo stato attuale censito in catasto ed oggetto di pignoramento è composto da un piano terra comprensivo di pertinenza, lo stato dei luoghi invece, è composto da un ampliamento del piano



terra in adiacenza ai confini nord ed est e da una sopraelevazione dove è presente un ulteriore abitazione.

Inoltre la distribuzione interna non è conforme a quella riportata nella planimetria catastale.

Di seguito, allego planimetria dello stato dei luoghi e comparazione con le porzioni non censite in catasto.

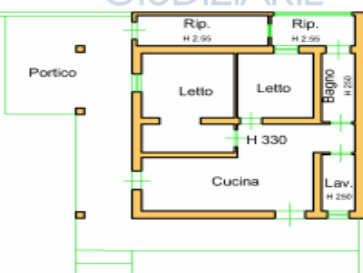


PARTICELLA 54

ASTE
GIUDIZIARIE

PARTICELLA 88

ASTE
GIUDIZIARIE



PARTICELLA 106

Verde e camminamenti

PARTICELLA 13

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

STRADA PROVINCIALE 60

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

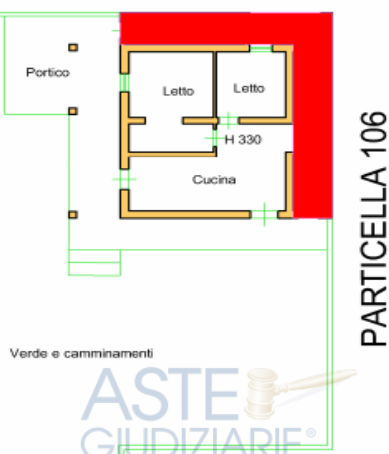
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PARTICELLA 54

PARTICELLA 88



PARTICELLA 106

PIANO PRIMO

■ Porzione non censita in catasto

PARTICELLA 13

STRADA PROVINCIALE 60

PIANO TERRA

- **4.3 – Stato di possesso del bene “LOTTO 1”**

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

I indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

I in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile())

I allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni suindicati allo stato attuale risultano in possesso al sig. XXXXXXXX e ai propri familiari [REDACTED] in virtù del comodato d’uso gratuito registrato in data 13/06/2016 presso gli Uffici dell’AdE di Ragusa al n. 711 serie 3 di cui si allega copia.

- **4.4 – Esistenza di formalità “LOTTO 1”**

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Dalla ricerca svolta dallo scrivente, in atto non risultano vincoli o oneri.

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare svolto con Prot. di rich. n. T241791 del 03/12/2024, sui beni immobili del lotto 1, emerge il seguente elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni nell'ultimo ventennio, in ordine cronologico:

1. TRASCRIZIONE del 04/06/2005 - Registro Particolare 6244 Registro Generale 13489 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 176/386 del 16/03/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 8336 Registro Generale 20546 Pubblico ufficiale GIOVANNI LIVIA Repertorio 32253/5599 del 08/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 12/07/2010 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 13590 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 40640/10198 del 09/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 21/12/2015 - Registro Particolare 2574 Registro Generale 17301 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3614/2015 del 21/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2633 del 14/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 774 del 05/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 28/03/2017 - Registro Particolare 3221 Registro Generale 4650 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 980 del 15/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2634 del 14/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 772 del 05/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 30/05/2023 - Registro Particolare 675 Registro Generale 8817 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2613/2017 del 20/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 4282

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 300/2024 del 12/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- **4.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “LOTTO 1”**

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Non risultano iscrizione ipotecarie successive al pignoramento in oggetto.

- **4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “LOTTO 1”**

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

l verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

l esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

l potenzialità edificatorie del bene

l quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Il fabbricato risulta realizzato in assenza di licenza edilizia ed è stato successivamente regolarizzato con Concessione in Sanatoria n. XXXXX rilasciata ai danti causa sigg.re XXXXXXXXXXXX.

La pratica non è stata possibile visionarla in quanto non disponibile in archivio, come da comunicazione allegata del responsabile del SUE di Ragusa, arch. Pian. XXXXXXXXXXXX.

Per tale ragione non risulta possibile stabilire se ci sono ulteriori abusi non sanati. Da una ricognizione dei luoghi e dalla comparazione della planimetria catastale, considerato che in catasto non vi è traccia dell'ampliamento a piano terra, ne tantomeno della sopraelevazione si presuppone che tali interventi siano stati realizzati senza titolo edilizio, successivamente al rilascio della Concessione in sanatoria, ovvero il 25/03/2003 ma, non avendo avuto la possibilità di verificare il progetto edilizio non mi è possibile stabilirlo con certezza.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano ad euro 1500,00 considerato, che occorre aggiornare la mappa catastale con procedura PREGEO e redigere due pratiche DOCFA, una per ampliamento del sub 2 e una per ampliamento in sopraelevazione

- **4.7 – Attestazione di prestazione energetica “LOTTO 1”**

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Il costo dell'APE, considerate le due unità immobiliari, considerato che da parte della ditta non sono stati prodotti i certificati di accastamento dei relativi impianti di riscaldamento ammonterà ad euro 300,00 per l'accatastamento al catasto energetico dei 2 impianti di riscaldamento e ad euro 500,00 per la redazione dei 2 certificati APE. Gli importi suddetti verranno detratti dal valore dell'immobile.

- **4.8 – Analitica descrizione del bene “LOTTO 1”**

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

l indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

l verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

l determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

l abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA LOTTO 1

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **Ragusa** prov. **RG**

A.2 - Località – Frazione – Contrada: **ZONA DI RECUPERO**

A.3 - Indirizzo: **C.DA GILESTRA SNC S.P. 60 KM 5+440 DX - CAP 97100**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile: **CONTESTO AGRICOLO**

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: **VILLETTA E APPARTAMENTO**

Con annessi: -

Costituenti: **intero fabbricato**

Composto: di n° piani entro terra: **0**

di n° piani fuori terra: **2**

B.2 - Scala: **accesso diretto dalla via pubblica**

B.3 - Condizione: **Occupato da comodatario**

B.4 - TIPO -

B.5 - Costruito nell'anno **1980**

B.6 - Altezze interpiano: h = **3,00 m** Categoria: **A3 sub 2**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **SI**

B.8 - Stato di conservazione: **BUONO**

C - CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **MURATURA**

Solai: **Laterocemento e legno**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **gres**

Rivestimenti interni:-

Infissi esterni in: **alluminio e vetro monostrato**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **3**

Impianti: **Idrico, elettrico, fognario ed acqua calda**

Classe Energetica: -

D - AUTORIZZAZIONI

Progetto **Nulla Osta in Sanatoria n° 414/86 rilasciato in data 23/05/2003**

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello analitico e quello sintetico.

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento al criterio della stima sintetica.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

In relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili in precedenza descritti e che trattasi di bene di proprietà per l'intera quota di possesso, vengono assegnate le seguenti valutazioni:

STIMA SINTETICA

In relazione ai dati che è stato possibile accertare si è sviluppata la seguente procedura di stima, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un grosso ruolo l'ubicazione e la tipologia dell'immobile. Quest'ultima è riconducibile ad una autocarrozzeria indipendente su un piano con annessa autorimessa a piano interrato. Le finiture esterne ed interne del fabbricato in generale sono buone. Lo stato di conservazione generale, tenendo presente che l'immobile è realizzato da circa quarant'anni, è buono e ben mantenuto infatti è funzionale e completo in ogni sua parte.

Dalle tabelle OMI, riferite al I° semestre 2024 **Fascia/zona:** Extraurbana/ZONE AGRICOLE **Codice di zona:** R1 **Microzona catastale n.:** 0 **Destinazione:** Residenziale, emerge un valore al mq che va da un minimo di 600 €/mq a 890€/mq

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona agricola. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

Alla luce dei dati sul probabile valore di mercato e su quelli forniti dalle tabelle OMI si considera nella stima del lotto un prezzo al mq di euro 750,00.

– Calcolo della superficie commerciale

Le verande, i terrazzi e i balconi nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 30%

I giardini e aree esterne nella misura del 10%

Superficie coperta del Piano terra e primo 136,00 mq.

Superficie scoperta del Piano Terra e primo $470,00 \times 0,10 =$ 47,00 mq.

Superficie pertinenze al piano primo $18,00 \times 0,30 =$ 5,40 mq.

Totale superficie appartamento $136,00 + 47,00 + 5,40 =$ mq 188,40

- Valore al metro quadrato della villetta.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'appartamento di circa 750,00 €/mq

Quindi:

Valore su base sintetica dell'appartamento

€ 750,00 €/MQ X 188,40 MQ = **€ 141.300,00**

Valutazione sintetica = € 141.000,00.

GIUDIZIO DI STIMA FINALE CESPITE - LOTTO 1 -

Considerata la valutazione di € 141.300,00 si detraggono i costi per la regolarizzazione catastale e redazione APE e accatastamento impianti di riscaldamento

€141.300,00-€ 2.300,00= 139.000,00

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

abbattimento forfettario nella misura del 15%

€ 139.000,00x0,85 = € 118.150,00

• 4.9 – Indicazione del valore finale del bene “LOTTO 1”

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

– Il valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni dovute alle demolizioni, alla regolarizzazione edilizia e catastale ed all'abbattimento forfettario del 15% è pari ad **€ 118.150,00**

- **4.10 – Pignoramento di quota del bene “LOTTO 1”**

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

Il bene suindicato appartiene appunto ai sigg.ri XXXXXX nata [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXX Proprieta' 1/6, XXXXXXXXXX nata [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXX Proprieta' 1/6 e XXXXXXXX nata a [REDACTED]

[REDACTED] XXXX Proprieta' 4/6.

8 – CONCLUSIONI

Si riportano i seguenti valori estimativi dei singoli lotti, al netto delle spese di sanatoria, catastali, edilizie e l'abbattimento forfettario del 15%:

- **Lotto 1** - fabbricato civile abitazione sito a Ragusa in c.da Gilestra snc SP 60 km 5+440 dx, descritto in catasto al foglio di mappa n. 112, particella 89, sub 2 categoria A3

€ 118.000,00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente perizia di stima, confrontando le conclusioni a cui sono arrivato e rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento, qualora fosse richiesto.

Si allegano alla presente relazione:

Allegato 1: n.1 Verbal di Sopralluogo immobili ;

Allegato 2: Planimetrie catastali;

Allegato 3: Visura catastale;

Allegato 4: Ispezioni Ipotecarie ;

Allegato 5: comunicazione SUE (titolo edilizio non disponibile);

Allegato 6: Foto del bene esecutato

Allegato 7: Richiesta di liquidazione dei compensi.

Ragusa lì 10/10/2024

Il tecnico

Geom. Luciano Licitra