



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2024

PERIZIA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima di immobili pignorati



❖ CUSTODE GIUDIZIARIO:

- **Avv. Giulia Occhipinti**

❖ GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

- **Dott. Carlo Di Cataldo**

A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa.

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Es. Imm. n. 82/2024	
<p>Giudice Esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo</p> <p>Custode giudiziario: Avv. Giulia Occhipinti</p> <p>Esperto del procedimento: Dott. Ing. Salvatore Greco</p>	
Diritto	
Bene	Unità immobiliare adibita a civile abitazione, piano T-1-2, cat. A/4 (catastralmente suddivisa in due sub, ma di fatti unico immobile abitativo)
Ubicazione	Vico Natoli n. 12 (https://maps.app.goo.gl/n12zQjkQaP7HrMTc8)
Proprietà	
Provenienza ventennale	
Dati catastali	Foglio 234 plla 7347 sub. 1, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 5, vani 2,5, rendita € 121,37 Foglio 234 p.lla 7344 sub. 2, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 5, vani 5,5, rendita € 267,01
Lotto	Lotto unico
Occupazione	
Irregolarità ed abusi	diversa distribuzione spazi interni
Titolarità urbanistica e strutturale	Immobile edificato in data antecedente al 1942 NULLA OSTA n. 453 del 04/08/1978 Comunicazione opere interne del 26/10/2009 prot. 56833
Abitabilità	nessuna
Divisibilità	Non prevista
Valore di Mercato	€ 93.000,00 (novantatremila/00)
Vendibilità e motivo	Immobile insistente in un contesto storico di particolare pregio della città di Modica, primo di posto auto ed accessibile solo da via con ingresso pedonale
Vincoli	Nessun vincolo presente
Edilizia agevolata	NO
Oneri	nessuno
APE/CDU	Per la redazione dell'APE bisogna procedere al controllo di efficienza dei due climatizzatori/split installati e rilascio di libretto di impianto per un costo totale presumibile di € 400,00 oltre iva
1. TRASCRIZIONE del 11/02/2011 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 2206	



Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25312/4745 del 31/01/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
	2. TRASCRIZIONE del 12/06/2014 - Registro Particolare 5073 Registro Generale 7473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 1400/2013 del 09/09/2013 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
	3. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 15522 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 32444/9486 del 23/10/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	4. TRASCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 3592 Registro Generale 5177 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 665/2024 del 08/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione		Casa singola distribuita su tre piani fuori terra della superficie catastale complessiva di mq. 181 circa, costituita da soggiorno, n. 2 cucine, n. 2 bagni, n. 2 due camere da letto, uno studio ed una veranda, prima di impianto di riscaldamento con la sola presenza di condizionatori/split e boiler elettrici		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	-	1	-
Superficie Balconi	SUB	0,00	-	-
Superficie Terrazzo	SUT	-	0,25	-
Superficie Pertinenze	SUP	0,00	-	-
Superficie commerciale	{SUP}	m² 125,00		
Valore di Mercato		€ 93.000,00		
				
				

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario



1. Premessa	7
2. Identificazione del bene oggetto di stima.....	10
3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio	12
4. Descrizione dei beni	13
5. Stato di possesso del bene	14
6. Regolarità edilizia e urbanistica	14
7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa.....	15
8. Determinazione del valore commerciale del lotto.....	17
9. Scheda sintetica riepilogativa.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
10. Elenco allegati	18



1. Premessa

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salvatore Greco**, nato a Vittoria (RG) il 19/03/1987, residente a Vittoria (RG) in Via Aldo Picco n. 2, C.F. GRCSVT87C19M088V, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1302, con provvedimento del 07/04/2024 veniva nominato esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 82/2024 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo.

In data 10/04/2024 veniva accettato l'incarico con deposito del giuramento in via telematica.

Si riassumono a seguire i quesiti richiesti:

- Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "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.
 - b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno 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 e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
 - 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:



- 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”

- 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 in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell’art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell’affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell’Economia e delle





Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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.

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale



ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- 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)

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;



h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- 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.)

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



- 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





- 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;

- 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;
- j) 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);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).



Ad espletamento dell'incarico suddetto, il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente a mettersi in contatto con il custode giudiziario e congiuntamente ad avvisare, mediante raccomandata, i debitori della data di sopralluogo.

Si è provveduto ad eseguire l'accesso in data 06/05/2024 alle ore 10:00 alla presenza del sig.



 e del custode giudiziario Avv. Giulia Occhipinti.



2. Identificazione del bene oggetto di stima

Il bene oggetto di stima (Lotto unico) risulta costituito catastalmente da due unità immobiliari, ma di fatto costituenti unica unità abitativa, ubicata nel Comune di Modica (RG) in Vico Natoli n. 12, ma con ingresso anche da Vico Natoli 13-14 e da Via Correrri 80, posta al piano T-1-2, e censita in Catasto Urbano al foglio di mappa 234 p.IIIa 7347 sub. 1, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 5, vani 2,5, rendita € 121,37 (ex foglio 177 p.IIIa 601 sub. 1) e al foglio di mappa 234 p.IIIa 7344 sub. 2, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 5, vani 5,5, rendita € 267,01 (ex foglio 177 p.IIIa 599 sub. 3).

L'immobile ricade nella zona denominata Z.T.O. "A₃" del Vigente P.R.G. del Comune di Modica (art. 33).

Art. 33 Zona A4 (e A5) - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico - dentro il Perimetro del C.S.





Definizione: Comprende tessuti edilizi caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio caratterizzato dalla zona periferica al centro storico. La sua perimetrazione è quella individuata nel Piano Paesaggistico.

Le zone A5 sono tessuti edilizi che sono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico e che nel PRG adottato nel 2013 rientravano in altre zone in quanto esterne al perimetro del C.S. del PRG adottato.

La codifica di zona A5 viene eseguita per comodità di lettura; le caratteristiche e gli attributi sono le stesse della zona A4.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Nelle zone A4 (e A5) sono ammessi, per intervento diretto, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio. Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015. Prescrizioni particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Indici di zona: $I_f = 4mc/mq$ o il 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: $H_{max} = m 7,50$ con due piani fuori terra.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a nonna del penultimo comma dell'art. 28 titolo n della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 32.

Inoltre gli edifici devono avere la copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra. Per le parti di tessuto urbano ove è possibile nuove edificazioni o che necessitano di ristrutturazione urbanistica si procederà di iniziativa comunale o dei privati proprietari con la formazione dei comparti ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78 e della L. n° 457/78. Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano. Prescrizioni





transitorie: Nelle more di adozione del Piano del comparto sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Attuazione Legge Regionale 13/2015 2 Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015.



3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene di cui al precedente paragrafo risulta di proprietà dei sigg.:



Pervennero detti beni ai proprietari mediante il seguente titolo:

- a. **Atto di compravendita** del 15/03/2007, Not. Massimo Marota in Modica, Repertorio 21578.



Precedentemente il bene era pervenuto ai venditori mediante il seguente titolo:

- b. **Successione Testamentaria** in morte della [REDACTED], deceduta a Modica il 07/07/2006 (den. di successione n. 580, vol. 255 e successiva integrativa n. 985, vol. 256).



Alla succitata [REDACTED] pervenne la piena proprietà mediante:

- a. con **atto pubblico di compravendita** Rep. 81878, ricevuto il 28/08/1970 dal Notaio Occhipinti da Modica e ivi registrato il 14/09/1970 al n. 1642, per l'unità immobiliare di cui al foglio 177 p.IIa 599 sub. 3 (oggi foglio 234 p.IIa 7344 sub. 2);
- b. con **atto pubblico di compravendita** Rep. 37842, ricevuto il 28/06/1962 dal Notaio Vincenzo Occhipinti e registrato il 12/07/1962 al n. 93, per l'unità immobiliare di cui al foglio 177 p.IIa 601 sub. 1 (oggi foglio 234 p.IIa 7347 sub. 1).



Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto sul bene in oggetto, è risultato che su di esso sussistono le seguenti formalità:



1. TRASCRIZIONE del 11/02/2011 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 2206
Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25312/4745 del 31/01/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

2. TRASCRIZIONE del 12/06/2014 - Registro Particolare 5073 Registro Generale 7473
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 1400/2013 del
09/09/2013
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

3. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 15522
Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 32444/9486 del 23/10/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. TRASCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 3592 Registro Generale 5177
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 665/2024 del 08/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. Descrizione dei beni

Il lotto immobiliare in questione (Lotto unico), come già anticipato, è costituito catastalmente da due unità immobiliari, ma di fatti costituenti un'unica unità abitativa.

Lo stabile, edificato negli anni antecedenti al 1942, è in muratura portante, e si distribuisce in tre piani fuori terra, piano T-1-2, con ingresso principale da Vico Natoli 12, ma con altri ingressi su Vico Natoli n. 13-14 e Via Correrri 80.

Al piano terra, accedendo dal civico 12, si trova un ingresso che porta alla scala di accesso al primo piano, mentre sulla destra si trova un vano soggiorno (con apertura verso l'esterno di cui al civico 13) e a seguire un vano cucina (con apertura verso l'esterno di cui al civico 14) con retrostante locale w.c. Dalle scale prima citate è possibile accedere al primo piano, costituito nel complesso da due camere da letto (urbanisticamente e catastalmente unico vano) che si affacciano su Vico Natoli, due zone di disimpegno, una delle quali ha un ingresso esterno da Via Correrri, un ripostiglio ed un vano cucina con w.c., quest'ultimo che si affaccia su una veranda esterna.

Tramite scala interna, si accede al secondo piano, adibito a piccolo studio privato, da cui è possibile osservare il tetto in legno in ottimo stato di conservazione.

L'immobile appare rifinito in ogni sua parte, ben tenuto, senza segno di ammaloramento.

I pavimenti sono in gres, le porte interne in legno laccato, gli infissi esterni in pvc con vetrocamera e con veneziane.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento mentre è dotato di n. 2 condizionatori/split posti al primo piano (camera da letto matrimoniale) e al secondo piano (studio).

La produzione di ACS è garantita da un boiler elettrico posto all'interno del bagno al primo piano.

A tal proposito si fa presente che al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto degli impianti installati e per tale motivo non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). A tal fine occorre effettuare dei controlli di efficienza energetica con successivo rilascio del libretto di impianto. Il costo totale presumibile è di € 400,00 circa oltre iva.

Le facciate sterne sono anch'esse in ottimo stato di conservazione. In particolare il prospetto su Vico Natoli presenta degli elementi architettonici di particolare pregio storico.

5. Stato di possesso del bene

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Lo stabile oggetto della presente perizia, è stato edificato in data antecedente al 1942, come si legge dall'atto di provenienza del notaio Marota del 2007.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica risultano inoltre rilasciati i seguenti e successivi titoli edilizi:

- A. **Nulla Osta n. 53/OR del 04/08/1978** (in ditta [REDACTED]) per l'esecuzione di opere edili di modifica del prospetto su Via Correrri n. 80;
- B. **Comunicazione Opere Interne del 26/10/2009 prot. 56833** (in ditta [REDACTED]), in cui si fa menzione di lavori di rifacimento impianti, servizi igienici, manutenzione pareti interne, pavimentazione, revisione della copertura.

Si fa presente che durante il sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità fra lo stato di fatto, le planimetrie catastali depositate il 06/12/2006 e la planimetria allegata al titolo edilizio del 2009.

In particolare risulta:

- al piano terra, nel vano soggiorno, non è presente il w.c. (come indicato in planimetria catastale), e nel vano cucina non è presente la scala di accesso al primo piano. Inoltre il w.c., accessibile dalla cucina tramite disimpegno, presenta dimensioni diverse;



▪ al primo piano, le camere da letto sono due matrimoniale e singola (diversamente da come indicato in planimetria catastale e nel progetto opere interne). Inoltre manca l'indicazione della veranda esterna accessibile dal vano cucina.

Le difformità riscontrate appaiono tutte regolarizzabili mediante CLA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni a cui dovrà seguire aggiornamento delle planimetrie catastali, il tutto con un costo complessivo, compreso di sanzioni, iva e contributi previdenziali, pari a circa € 3.000.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.



7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

Come già descritto in precedenza il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta piano T-1-2.

La superficie complessiva lorda, come risulta dalle planimetrie catastali, è di circa 181 mq.

Dalle misurazioni in loco e dalla restituzione grafica del rilievo, si riscontra una superficie netta calpestabile interna di circa 120 mq, oltre 5mq circa di balcone e circa 10 mq di veranda esterna.

In particolare risulta composta dai seguenti vani:

PIANO TERRA: ingresso – soggiorno – cucina -disimpegno – w.c.

PIANO PRIMO: disimpegno – letto matrimoniale - letto singolo – disimpegno – ripostiglio – cucina – veranda – disimpegno

PIANO SECONDO: studio

Al fine di arrivare ad una stima quanto più oggettiva possibile del valore di mercato del bene immobile in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la valutazione utilizzando il seguente metodo di stima:

A. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Al fine di individuare i valori di mercato di beni simili a quello in esame, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire sia indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti all'interno del Comune di Modica nonché confrontati i dati raccolti con annunci immobiliari delle principali



e conosciute piattaforme web oltre che con i valori di mercato pubblicati presso l’Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.



Banca dati OMI – agenzia delle entrate

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico ricadenti nella zona “B1/Centrale/MODICA BASSA del Comune di Modica – semestre 1/2024” si ricava che il valore di mercato va da un minimo di 630,00 €/mq ad un valore massimo di 930,00 €/mq riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda dell’unità immobiliare. A tal proposito si sceglie di prendere in considerazione la fascia relativa ad abitazioni civili (non economiche come risulta dalla visura catastale).



Ministero dell’Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I
Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Centrale/MODICA%20BASSA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	930	L	3,2	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	730	L	3	4,2	L
Autorimesse	Normale	305	455	L	1,7	2,4	L
Box	Normale	320	475	L	1,9	2,7	L
Stampa							

ITA ENG



Agenzie Immobiliari

Riferendosi ad ultime trattative di mercato, le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Modica, e confrontando le stesse con annunci immobiliari di conosciuti portali web, hanno fornito un valore di compravendita di abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia compreso tra i 680 €/mq e gli 1.150 €/mq.





Nel ricavare un valore €/mq da applicare ai locali in oggetto, si è tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile oltre che della sua posizione geografica.

Il sottoscritto ritiene di poter inserire i locali in oggetto in una fascia medio/alta dei valori prima ricavati, per cui si ritiene congruo assegnare un valore di riferimento di:

$$V_u = 900 \text{ €/mq}$$



Tale valore lo si prende in considerazione per la superficie omogeneizzata calcolata come di seguito:

a) Superficie coperta lorda fabbricato	120,00 x 100% = 120,00 mq
b) Superficie balconi e verande	15,00 x 25% = 3,75 mq
superficie totale 123,75 mq	



Il sottoscritto, vista l'approssimazione della superficie reale calpestabile, ritiene opportuno arrotondare la superficie omogeneizzata totale a 125 mq.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà dunque:

$$V_m = 900 \text{ €/mq} \times 125,00 \text{ mq} = \text{€ 112.500,00}$$



ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

Così come indicato nel conferimento di incarico, si riporta anche il valore di mercato ottenuto applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto. Per cui il valore di mercato ottenuto, applicando l'abbattimento di cui sopra è:

$$V_m = \text{€ 95.625,00 (novantacinquemilaseicentoventicinque/00)}$$



8. Determinazione del valore commerciale del lotto



Da tutte le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, e tenendo conto dunque sia del valore di mercato del bene in oggetto che delle eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi (stimati dal sottoscritto in € 3.000,00), si ritiene che il valore di mercato da poter attribuire al compendio immobiliare, opportunamente arrotondato, è il seguente:



$$V_m = \text{€ 93.000,00 (novantatremila/00)}$$





Con la presente relazione, costituita da 18 pagine oltre allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti.

Vittoria, 12/12/2024



Il C.T.U.



Dott. Ing. Salvatore Greco



9. Elenco allegati

1. Dossier fotografico
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie e titoli di provenienza
4. Documentazione Urbanistica
5. Documentazione spese
6. Istanza di liquidazione CTU

