

# TRIBUNALE DI RAGUSA

FALLIMENTARE



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



<b>Procedura</b>	18/2022
<b>Giudice del Fallimento</b>	Dott. Claudio Maggioni
<b>CTU</b>	Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto
<b>Curatore Fallimentare</b>	Avv. Maria Giovanna Buscemi



**IL CTU**

Arch. Pianif. Federico Piccitto  
FIRMATO DIGITALMENTE



## Sommario



PREMESSA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	2
AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	2
UBICAZIONE .....	3
DATI CATASTALI .....	4
DESTINAZIONE URBANISTICA .....	7
DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO .....	8
DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE .....	9
LEGITTIMITA' EDILIZIA ED EVENTUALI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....	9
STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI .....	10
PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI .....	11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI .....	13
OPERAZIONI PRELIMINARI: METODO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	13
STIMA SINTETICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI .....	14
STIMA ANALITICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL LOCALE COMMERCIALE .....	15
GIUDIZIO DI STIMA FINALE .....	15
COSTITUZIONE LOTTI .....	16
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI .....	17
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	17
CONCLUSIONI .....	18



## PREMESSA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'Ill.mo Sig. Giudice Claudio Maggioni, in data 24/01/23, nominava lo scrivente Dott. Federico Piccitto, Ingegnere ed Architetto Pianificatore Territoriale, Perito Estimatore nella procedura di Fallimento n°18/2022 del Tribunale di Ragusa.

Nello specifico, lo scopo della nomina è quello di assistere il curatore fallimentare, Avv. Maria Giovanna Buscemi, nella determinazione della consistenza e del più probabile valore di mercato degli immobili intestati al soggetto contro cui è stata promossa la procedura fallimentare, il sig. XXX.

Al fine di rispondere al mandato conferito, ho eseguito l'identificazione dei beni intestati al sig. XXX, che risultano essere i seguenti:

- appartamento duplex al piano rialzato (in parte ammezzato) ed al piano primo, facente parte di un palazzo ubicato a Ragusa Centro in via Garibaldi 114, angolo via Natale 1.
- Locale commerciale al piano terra, facente parte di un palazzo ubicato a Ragusa Centro in via Garibaldi 121, quasi di fronte all'immobile di cui al punto precedente.

## AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo numerosi tentativi di recapitare l'avviso di sopralluogo presso la residenza del Sig. XXX, segnatamente via Garibaldi 114, tutti rimasti in giacenza, l'Avv. Buscemi, onde evitare l'accesso con le forze dell'ordine, attraverso dei minuziosi controlli incrociati riferiti agli intestatari delle altre unità immobiliari facenti parte dello stabile, è riuscita a prendere contatti con questi, i quali hanno fatto da tramite nell'organizzazione dell'accesso ai luoghi, avvenuto presso l'appartamento del sig. XXX in data 18/05/2023 alle ore 15:00.

Alla data ed all'ora stabilita, alla presenza del solo Sig. XXXX, si è appurato che lo stesso non accede mai al suo appartamento duplex dall'ingresso principale, il civico 114 di via Garibaldi, e per questo motivo non controlla mai la presenza di eventuali avvisi o corrispondenza varia.

L'immobile presenta un accesso indipendente dalla via Natale 1, che conduce direttamente alla porzione di appartamento al piano rialzato (in parte ammezzato), pertanto, pur detenendo il diritto di accesso alla scala condominiale dal civico 114 di via Garibaldi, che conduce invece al piano primo dell'appartamento duplex, questo accesso non viene mai utilizzato perché ritenuto meno comodo.

Preso atto di tali esigenze logistiche inerenti la consegna degli avvisi, ho dato avvio al sopralluogo tecnico, effettuando il rilievo geometrico e fotografico dell'immobile mentre l'Avv. Buscemi rendeva edotto il sig. XXX sullo stato della procedura fallimentare, sul proprio ruolo e sui doveri del soggetto contro cui la procedura è avviata.

Completati gli accertamenti presso l'appartamento duplex, ci si è recati presso l'antistante locale commerciale ubicato in via Garibaldi 121, ove trovavamo la presenza del sig. XXXX, locatario dell'immobile.

Le operazioni peritali proseguivano senza il sig. XXXX, che dopo averci presentati lasciava subito luoghi in quanto i due sono tra loro in urto.

Non è stato possibile effettuare il rilievo fotografico, in quanto il sig. XXXX non ha autorizzato lo scatto delle foto all'interno del locale, a suo modo di vedere per ragioni di sicurezza in quanto vi svolge l'attività di gioielliere.

Ho potuto comunque effettuare il rilievo geometrico e prendere appunti sulle finiture, in modo da poter eseguire la stima del locale commerciale, peraltro avente forma e dimensioni del tutto contenute.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## UBICAZIONE

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono un appartamento duplex che si sviluppa tra il piano rialzato (in parte ammezzato) ed il primo piano di uno stabile sito nel centro storico di Ragusa in via Garibaldi 114 ang. via Natale 1 ed un locale commerciale al piano terra di uno stabile ubicato quasi di fronte al precedente, in via Garibaldi 121, entrambi a sud rispetto a via S. Anna.

Le coordinate geografiche dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, nel sistema di riferimento WGS84, sono le seguenti:

- per l'appartamento 36.925281, 14.724999;
- per il locale commerciale 36.925271, 14.724809



Fig. 1: Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dell'appartamento (ovale) e del locale commerciale (quadrato), entrambi in via G. Garibaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

L'appartamento è annotato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio 279 P.IIa 2773 sub 1, in categoria catastale A/4, abitazione di tipo popolare, di prima classe, con consistenza di 4,5 vani, superficie catastale 124,00 mq, rendita catastale 185,92 € e livello di piano 1 e 2.

Il locale commerciale è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio 279 P.IIa 2764 sub 1, in categoria catastale C/1 di settima classe, con consistenza di 27 mq e rendita catastale di 913,35 €, livello di piano T.



Fig. 2: Stralcio EdM con indicazione dell'ubicazione dell'appartamento (ovale) e del locale commerciale (quadrato)

Ho provveduto ad estrarre le due planimetrie catastali, datate 23/12/1939 quella dell'appartamento duplex e 01/01/1970 quella del locale commerciale, di cui si allegano di seguito gli stralci.

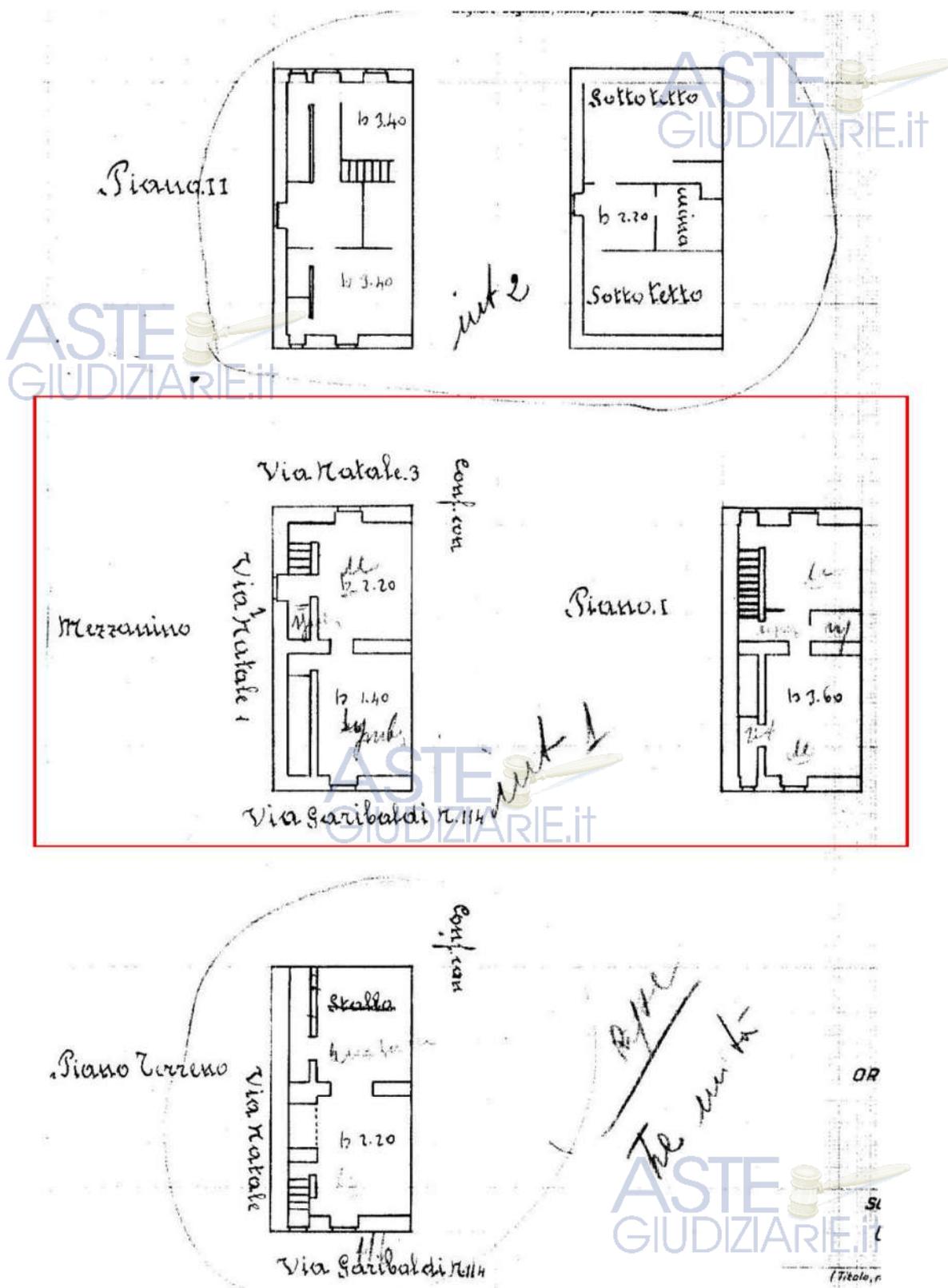


Fig. 3: Stralcio planimetria catastale dell'appartamento duplex

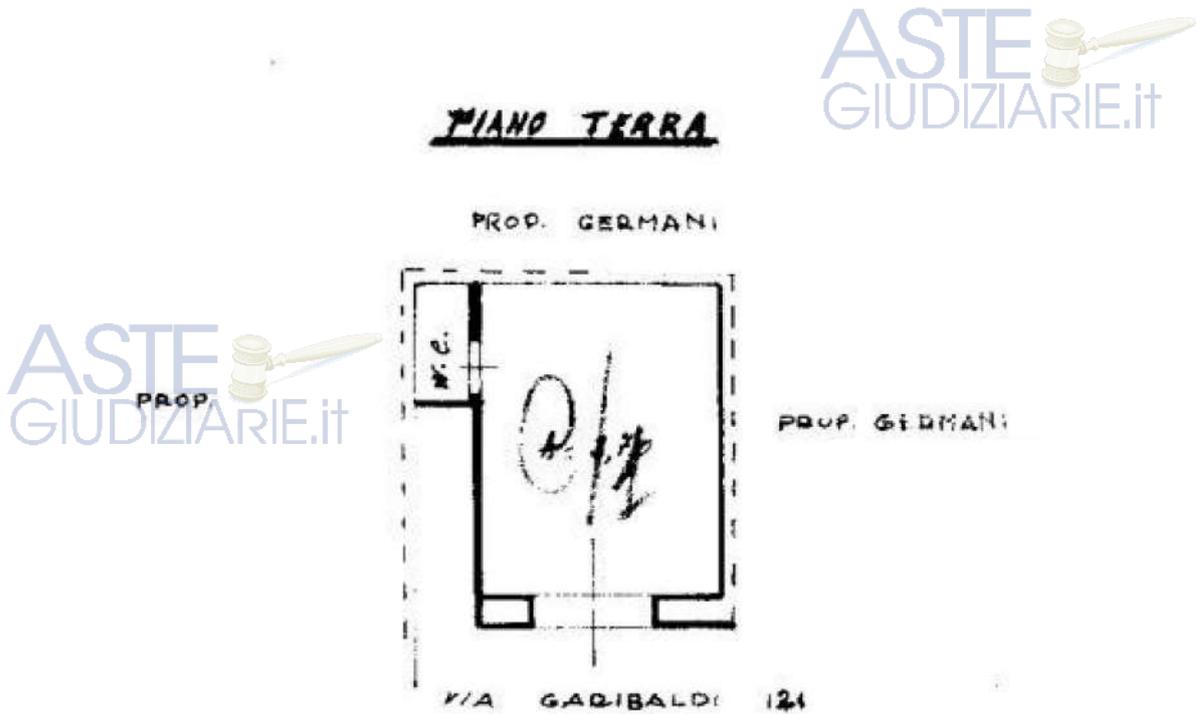


Fig. 4: Stralcio planimetria catastale del locale commerciale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Entrambi gli immobili oggetto di stima, ricadenti all'interno del Centro Storico di Ragusa, secondo il Piano Regolatore del Comune di Ragusa sono ricadono nella Zona Territoriale Omogenea A, quali "Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940", per i quali, la disciplina urbanistica risulta normata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

L'appartamento duplex, assieme all'intero stabile, secondo il Particolareggiato del Centro Storico, è individuato per come segue: Settore 8 "Fonti", Isolato n. 525, Unità Edilizie 599 e 600, tipologia T1, edilizia di base, avente caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, precedente agli anni '50.

Lo stabile di cui fa parte il locale commerciale oggetto di perizia, secondo il Particolareggiato del Centro Storico, è individuato per come segue: Settore 8 "Fonti", Isolato n. 526, Unità Edilizia 1141, tipologia T1, edilizia di base, avente caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, precedente agli anni '50.



Fig. 5: Stralcio Piano Particolareggiato del Centro Storico con indicazione dell'ubicazione dell'appartamento (ovale) e del locale commerciale (quadrato)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento duplex oggetto di stima, come detto, si sviluppa tra piano rialzato (in parte ammezzato) e primo piano in un palazzo a due piani fuori terra oltre ammezzato e sottotetto.

L'immobile presenta un accesso al piano primo tramite scala condominiale, a sua volta avente accesso dal civico 114 di via Garibaldi, ove non si è potuto accedere in quanto in atto detto ingresso all'appartamento non è utilizzato.

Attualmente si accede al piano rialzato dell'appartamento oggetto di perizia mediante un ingresso indipendente dal civico 1 di via Natale.

Al piano rialzato, subito dopo l'ingresso, è presente una piazzola che disimpegna la scala privata per l'accesso al primo piano, il vano cucina-pranzo ed il wc ricavato in parte al di sotto della scala comune avente ingresso da via Garibaldi.

Il vano wc, avente forma rettangolare dalle dimensioni di 2,55 m x 0,85 m, per una superficie di circa 2 mq, è dotato di lavabo, sanitari, boiler e doccia (realizzata proprio dietro la porta di ingresso al vano wc). Le pareti sono in parte piastrellate e l'impianto elettrico è in parte fuori traccia.

Il vano cucina-pranzo presenta dimensioni di 4,20 m x 5,30 m per una superficie netta di circa 22 mq ed è dotato di una porta-finestra con affaccio sulla via Natale, che garantisce un'adeguata aeroilluminazione naturale.

Le pareti sono piastrellate a tutta altezza, con illuminazione artificiale mediante lampada al neon. Il vano è dotato di climatizzatore, dichiarato non funzionante.

Dal vano cucina-pranzo è possibile accedere ad un ripostiglio ricavato al di sotto della scala che conduce alla porzione di appartamento al primo piano e ad un vano ammezzato a quota più alta.

Il vano ammezzato, aeroilluminato tramite apertura su via Garibaldi, presenta il punto più alto a 1,80 m dal pavimento, sicchè la parte utile<sup>1</sup> con altezza > 1,50 m, presenta dimensioni di 2,15 m x 5,50 m, per una superficie utile di circa 12 mq.

Tramite scala rivestita in marmo si accede alla porzione di appartamento al primo piano, dove sono presenti due vani separati da un ripostiglio cieco ed un disimpegno con funzione anche di accesso dal vano scala condominiale lato via Garibaldi.

Il primo vano, adibito a camera da letto, presenta dimensioni di 4,30 m x 3,85 m per una superficie netta di circa 16,55 mq ed è dotato di una porta-finestra ed una finestra con affaccio sulla via Natale, che garantiscono un'adeguata aeroilluminazione naturale.

Dal prospetto esterno è evidente l'avvenuta chiusura di un'originaria seconda porta-finestra mentre si evince l'apertura di una finestra originariamente non presente.

E' installato un climatizzatore non funzionante, così come non funzionante è l'impianto di riscaldamento ad elementi radianti.

Il secondo vano, adibito a salotto, è aeroilluminato tramite porta-finestra con uscita sul balcone prospiciente la via Garibaldi e presenta dimensioni in pianta di 5,23 m x 4,38 m, per una superficie utile di circa 22,90 mq. Da questo vano è possibile accedere ad un piccolo wc.

Le pareti dei due vani sono rivestite con carta da parati e l'impianto elettrico è sottotraccia.

<sup>1</sup> Utile non ai fini abitativi ma ai fini del calcolo della consistenza catastale quale accessorio e quindi della stima

Tutte le porte interne sono in legno di tipo economico seppur antiche e caratteristiche. Gli infissi interni sono in alluminio e vetro, con tapparella in pvc dal lato esterno, ad eccezione della finestra dell'ammezzato, che sembrerebbe l'unica con gli originari infissi in vecchio stile, costituiti da infisso del tipo in legno e vetro con scuretti in legno.

Complessivamente lo stato igienico-sanitario, d'uso e di manutenzione dell'immobile (prospetti compresi) è mediocre ed appare particolarmente meritevole d'attenzione lo stato dell'intradosso del solaio della camera da letto al primo piano, che presenta un notevole stato di degrado dell'intonaco, causato da perdite idriche provenienti dall'appartamento soprastante, oggi dichiarate risolte.

L'impianto elettrico è chiaramente da adeguare.

Il rapporto tra la superficie netta dei vani e quella commerciale non è proporzionato, nel senso che sono presenti molti accessori poco fruibili (ammezzato basso, ripostigli e wc ricavati nei sottoscala) oltre ad importanti spessori dei muri, che, assieme alla proiezione orizzontale della scala che conduce alla porzione di appartamento al primo piano, contribuiscono a far aumentare la c.d. superficie commerciale a scapito di quella utile.

## DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

Il locale commerciale oggetto di stima è ubicato al piano terra di uno stabile a due piani fuori terra oltre ammezzato e sottotetto.

L'unità immobiliare ha una forma pressochè quadrata e nello specifico ha dimensioni di circa 4,00 m x 4,70 m per una superficie utile di circa 18,80 mq, al netto dello spazio occupato dal cartongesso applicato alle pareti, probabilmente per mascherare fenomeni di umidità per risalita capillare dalla matrice muraria.

L'arolluminazione naturale è garantita tramite l'ampia apertura da via Garibaldi mentre quella artificiale da lampada al neon.

Il pavimento è in ceramica, gli infissi che costituiscono la bussola sono in alluminio e vetro ed esternamente presente una serranda a maglie che tuttavia andrebbe rimossa per ottemperare alle prescrizioni imposte con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

Oltre al vano descritto, l'immobile presenta anche un wc ricavato al di sotto della scala che conduce ai piani superiori dello stabile.

## LEGITTIMITA' EDILIZIA ED EVENTUALI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

L'appartamento duplex, assieme all'intero stabile, come si evince dalla data di redazione della planimetria catastale, è di epoca antecedente al 1942, data entro la quale non era necessario presentare alcun progetto né richiedere autorizzazione per l'edificazione. Ciò riguarda anche l'ammezzato, anch'esso rappresentato in planimetria catastale nel 1939.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile oggetto di valutazione è da ritenersi legittimato dal punto di vista urbanistico edilizio.

Sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale riguardanti una poco precisa rappresentazione geometrica degli spazi in corrispondenza del pianerottolo di ingresso da via Natale e l'apertura di una finestra nella camera da letto al secondo piano.

Inoltre la planimetria catastale è unica per tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, ed a tal proposito si rileva che l'attuale orientamento dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) e dei Notai, è di far splittare tutte le planimetrie che presentano tale problematica.

Per quanto sopra, si stima un costo per l'adeguamento della planimetria catastale di €. 500,00 oltre diritti pari ad €. 50,00 (servizio riferito solo all'appartamento oggetto di perizia e non alle altre unità immobiliari dello stabile).

Riguardo la finestra aperta nella camera da letto, ne risulterebbe più conveniente la chiusura, ad un costo stimato di €. 250,00.

Quanto al negozio, questo è ubicato al piano terra di un edificio residenziale, realizzato nei primi anni '50, con progetto n. 123/53 del 20/03/1953.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare prevista nel progetto 123/53 era a magazzino, ma lo stesso, sin dai primi anni settanta è stato destinato a locale commerciale, come da planimetria catastale e dati di classamento in atti all'Agenzia del Territorio dal 01/01/1970.

Tale difformità è stata recentemente sanata con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 99921154/2021 (Centri Storici), del 28/11/2021, per cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale.

Alla pratica di sanatoria ha fatto seguito anche la presentazione della SCA (Segnalazione certificata di Inizio Attività, ex agibilità, pratica 99923092, prot. 39026 del 20/03/2023, attualmente ancora in corso di istruttoria. Alla luce di quanto sopra l'immobile è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio.

## STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia non sono liberi in quanto l'appartamento è nella disponibilità del sig. xxx mentre il locale commerciale è stato concesso in affitto al sig. xxxx.

La locazione del locale commerciale è regolata da una scrittura privata del giorno 01/10/2020, con scadenza al 30/09/2026, per un canone annuale di 1.560,00 € da corrispondere in rate mensili di 130,00 € entro giorno 5 di ciascun mese.

Ho accertato che il canone di locazione, seppur basso, non è inferiore di un terzo al giusto prezzo pertanto lo stesso non può definirsi vile ai sensi dell'art. 2923 c. 3 del c.c..

Infatti, per la zona di riferimento, il prezzo unitario mensile per le locazioni varia da 4,00 €/mq a 7,70 €/mq e nella fattispecie, per definire il canone mensile a 130,00 €, vuol dire che è stato applicato un prezzo unitario di 4,20 €/mq, di poco al di sopra del valore minimo.

L'aver applicato un P.U. di poco al di sopra del valore minimo rispetto al range di valori applicabili per immobili simili, rende l'importo non inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Il canone mensile minimo, per l'immobile in questione, sarebbe stato di 124,00 €/mese (4,00 €/mq x 31 mq commerciali), pertanto la soglia di anomalia, al di sotto della quale il canone diverrebbe vile, è di 82,66 €/mese.

Si precisa inoltre, a conferma della congruità del canone, che la locazione è avvenuta in ragione della superficie utile (25,00 mq) e non della superficie commerciale mentre le verifiche operate dallo scrivente sono rapportate alla superficie commerciale (31,00 mq). Ciò significa che il canone pattuito, se fosse rapportato alla superficie netta, si allontanerebbe dal valore minimo, verso valori tendenti alla media.

Al fine della verifica delle condizioni di opponibilità del contratto, è attualmente in corso la verifica dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, nonché l'esistenza di eventuali precedenti contratti di affitto precedenti, rispetto ai quali riverificare le condizioni di applicabilità dell'art. 2923 c. 3 del c.c..

## PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà dell'appartamento oggetto di perizia è pervenuta al sig. xxxxxx giusto l'atto di donazione a rogito del Notaio Demostene del 05/12/2005 rep. 128479, da potere di:

- xxx
- xxxx
- xxx .

Detto atto è stato regolarmente trascritto il 13/12/2005 al n. 28158 del registro generale ed al n. 14032 del registro particolare, come si evince sia dagli elenchi formalità (per soggetto e per immobile) che ho estratto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e che allego alla presente perizia

Nel testo del citato titolo di proprietà si legge che i danti causa disponevano, cumulativamente per l'intero, della piena proprietà dell'appartamento oggetto di perizia in virtù:

- della successione di xxxx;
- dell'atto del 06/03/1965 a rogito del Notaio Giampiccolo in Ragusa, reg.to al n. 509;
- dell'atto del 15/06/1983 a Rogito del Notaio Demostene, reg.to al n. 1941;
- della successione di xxxx

Da ispezioni ipotecarie del 19/06/2023, effettuate sia sull'attuale identificativo catastale che sul precedente (attesa la variazione d'Ufficio del Foglio di Mappa, avvenuta nel 2009), è emersa la corretta trascrizione della successione di xxxxx, di cui si allega nota, mentre le trascrizioni delle altre tre provenienze non risultano disponibili nell'archivio digitalizzato della Conservatoria di Ragusa.

La piena proprietà del locale commerciale oggetto di perizia è pervenuta al sig. xxxx giusto l'atto di donazione a rogito del Notaio Demostene del 07/10/2004 rep. 125858, da potere di xxxx, di cui ho estratto la nota di trascrizione che si allega.

Da ispezioni ipotecarie del 19/06/2023, effettuate sia sull'attuale identificativo catastale che sul precedente (attesa la variazione d'Ufficio del Foglio di Mappa, avvenuta nel 2009) non risultano disponibili nell'archivio digitalizzato della Conservatoria di Ragusa ulteriori trascrizioni di eventuali provenienze.

Da visura catastale storica, vi è traccia di una provenienza costituita dall'atto del 03/10/1985 a Rogito del Notaio Demostene rep. 50648, a favore di xxx contro lo stesso xxxxe la madre xxxx, che prima dell'impianto detenevano il 50% ciascuno della proprietà dell'immobile, quindi cumulativamente l'intera piena proprietà. Come già detto, di tale atto non sono disponibili gli estremi della trascrizione.



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per stabilire il valore degli immobili, lo scrivente ha utilizzato due metodologie di stima:

- sintetica-comparativa, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;
- analitica, mediante capitalizzazione del reddito prodotto dal bene, applicata al solo locale commerciale.

L'unità di misura prescelta dal sottoscritto è il metro quadrato di superficie commerciale.

### OPERAZIONI PRELIMINARI: METODO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

**La superficie commerciale dell'appartamento, applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, è risultata pari a mq 122,00.**

**La superficie commerciale del locale commerciale è risultata pari a mq 31,00.**

## STIMA SINTETICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari *OMI, Borsino Immobiliare, Requot e Mercato Immobiliare* riferita all'anno 2022 secondo semestre, Comune di Ragusa, Zona Ragusa Centro;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

In particolare, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei due beni oggetto di stima, tutt'altro che favorevoli, si è provveduto a determinare i prezzi unitari dell'appartamento e del locale commerciale, scegliendo:

- per l'appartamento un prezzo unitario di 400,00 €, di poco più basso rispetto al valore minimo desunto delle quattro fonti a banche dati consultate;

- per il locale commerciale il prezzo unitario di 700,00 €, corrispondente al prezzo unitario minimo, rispetto al *range* di valori unitari minimi e massimi di riferimento desunti dalle quattro fonti a banche dati consultate.

Per l'appartamento si determina il più probabile valore di mercato valore per come segue:

- Valore appartamento = P.U. X S. Comm. = 400,00 € X 122,00 mq = 48.800,00 €;

Per il locale commerciale si determina il più probabile valore di mercato valore per come segue:

- Valore locale commerciale = P.U. X S. Comm. = 700,00 € X 31,00 mq = 21.700,00 €

### STIMA ANALITICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL LOCALE COMMERCIALE

L'esistenza di un contratto di locazione per il locale commerciale impone d'obbligo, l'applicazione anche del metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario, che si attua applicando la formula:

$$V=RN/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- RN = reddito netto (beneficio fondiario nel caso di terreni e immobili agricoli)
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Reddito Netto che è dato dalla seguente formula:

$$RN=RLT-S$$

Dove:

- RLT= Reddito Lordo Totale Annuo
- S=Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il canone di locazione calcolato nell'arco dell'intero anno è stato stabilito in 1.560,00 €.

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo dal reddito lordo tutte le spese di gestione che, complessivamente, secondo la letteratura estimativa (*Forte, De Rossi, Realfonso, Michieli*) si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S=0,3*RLT=0,3*1.560,00 € = 468,00 €$$

$$RN=RLT-S = 1.560,00 € - 468,00 € = 1.092,00 €$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo e di cui già discusso al paragrafo precedente), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4 %, per cui si ottiene il valore:

$$V=RN/r = 1.092,00 € / 0,04 = 27.300,00 €$$

### GIUDIZIO DI STIMA FINALE

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento è stato definito in 48.800,00 €, che si riduce in 48.000,00 €, alla luce delle spese da sostenere per la rettifica della planimetria catastale e per la chiusura della finestra.

Si opera anche l'abbattimento per possibili vizi occulti, determinando il valore a base d'asta dell'appartamento in **€. 40.800,00**.

Il più probabile valore di mercato del locale commerciale è stato definito in 21.700,00 € applicando il metodo di stima sintetico-comparativo ed in 27.300,00 € applicando il metodo di stima per capitalizzazione del reddito. La media dei due risultati ottenuti determina il più probabile valore di mercato in 24.500,00 €.

Anche in questo caso, si opera l'abbattimento per possibili vizi occulti, determinando l'eventuale valore a base d'asta in €. 20.825,00, che si arrotonda in **€. 20.800,00**.

## **COSTITUZIONE LOTTI**

Considerata la vicinanza tra i due immobili la vendita potrebbe avvenire come lotto unico, sommando i due valori.

Ciononostante, considerato la bassa appetibilità nel mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche pari a quelle delle unità immobiliari oggetto di perizia, si ritiene di consigliare, in definitiva, vendite separate, così da rivolgere l'asta a due target diversi di potenziali soggetti interessati, primo fra tutti l'attuario locatario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 19/06/2023, su entrambi gli immobili oggetto di perizia, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 16/03/2010 - Registro Particolare 1421 Registro Generale 5145, Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A., Repertorio 58453/2008 del 15/03/2010; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
2. ISCRIZIONE del 01/12/2010 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 21907, Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A., Repertorio 39674/2010 del 29/11/2010; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
3. ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 12965, Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA, Repertorio 6170/2013 del 25/09/2013; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
4. ISCRIZIONE del 03/09/2015 - Registro Particolare 1623 Registro Generale 11851, Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1268/2015 del 27/08/2015; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
5. ISCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 13397, Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2472/2016 del 28/09/2016; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73;
6. ISCRIZIONE del 10/09/2019 - Registro Particolare 1769 Registro Generale 13150, Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 654/2019 del 06/09/2019; IPOTECA LEGALE derivante da RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.

Le superiori iscrizioni gravano sugli immobili di cui trattasi, come da attuali identificativi catastali.

Ho accertato che non risultano iscrizioni o trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di perizia quando questi erano identificati con i precedenti identificativi catastali, modificati d'Ufficio nel 2009.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Prima del Decreto di Trasferimento, bisognerà redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento oggetto di perizia.

Essendo l'immobile privo di impianto di riscaldamento, atteso che i due climatizzatori sono guasti e non esiste caldaia per l'alimentazione degli elementi radianti esistenti al secondo piano, non è necessario registrare alcun impianto termico al Catasto Energetico Regionale né predisporre libretto di impianto e rapporto di controllo.

I costi stimati per la redazione dell'APE ammontano a 300/250 € oltre iva e cassa.

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- A - Rilievo fotografico;
- B - Scrittura privata locazione negozio;
- C - Legittimità urbanistica locale commerciale;
- D - Elenco formalità gravanti sull'abitazione;
- E - Elenco formalità gravanti sul locale commerciale;
- F - Titolo di proprietà e ultima provenienza dell'abitazione;
- G - Titolo di proprietà del locale commerciale;
- H - Visura e planimetria catastale appartamento;
- I - Visura e planimetria catastale locale commerciale.

Con osservanza

Comiso, lì 20/06/2023

F.to l'Esperto

Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it