



Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere

Corso Sandro Pertini, 30 - 97015 Modica (RG)

Tel. 3270064741

P. Iva: 01136550884

e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it

pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 229/2019.

Lotto 2

Locali, ubicati nel Comune di Ragusa, via Antonio De Curtis n.20, piani T-1-2 e 1S, di cui alla procedura esecutiva n.



DATA

16/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro



Publicazio
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2019 del R.G.E.

Parti:

Debitore:

Giudice:

Beni oggetto di pignoramento di cui alla procedura del R.G.E.:

- ✓ proprietà 500/1000 di unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa (codiceH163) via Antonio De Curtis n.20,piano S1, catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part.454 sub.1, zona censimento1, cat. C6, consistenza 77 mq superficie catastale 70 mq;
- ✓ proprietà 500/1000 di unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa (codiceH163) via Antonio De Curtis n.20 piano T-1-2 , catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96,part.454 sub.1, zona censimento1,categ. A7, classe 2, consistenza 9 vani,superficie catastale 199 mq;
- ✓ proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Santa Croce Camerina (cice1178), c.da Punta Braccetto,pianoT-IS,int.32, catasto fabbricati Sez. Urbana, foglio 26,part.542 sub.1, zona censimento 1,cat. A7,classe 3,consistenza 6 vani,superficie catastale 83 mq.

Beni oggetto della presente perizia:

- ✓ proprietà 500/1000 di unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa (codiceH163) via Antonio De Curtis n.20, piano S1, catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part.454 sub.1, zona censimento1, cat. C6, consistenza 77 mq superficie catastale 70 mq;
- ✓ proprietà 500/1000 di unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa (codiceH163) via Antonio De Curtis n.20 piano T-1-2 , catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part.454 sub.1, zona censimento1, categ. A7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 199 mq;

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SOMMARIO

INCARICO e PREMESSA	4
LOTTO 2	6
Confini	7
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Condizioni e stato di occupazione	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Certificato ipotecario	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
STIMA	17
Metodologie di stima	17
Stima sintetica del lotto (1° metodologia)	19
Stima sintetica del lotto (2° metodologia)	20
Conclusioni del processo estimativo	22
Rilievo metrico	25
Rilievo fotografico	32
Riepilogo bando d'asta	46
Congedo del C.T.U.	47

INCARICO e PREMESSA

Con atto di nomina del 01/10/2019, pervenuto allo scrivente il 03/10/2019, il sottoscritto ing. Gullotta Alessandro, con studio a Modica (RG) cap. 97015, in Corso Sandro Pertini al civico n° 30, e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it, PEC: alessandro.gullotta@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura n. _____ e in data 09/10/2019 ne accettava l'incarico secondo la modalità telematica del Tribunale di Ragusa.

Successivamente, con comunicazione del 29/10/2019 veniva fissata una nuova udienza al 27/02/2020 e la contestuale sospensione delle operazioni degli ausiliari. Infine, proprio con verbale di udienza del 27/02/2020 si dichiarava la *improseguibilità del procedimento*.

In data 01/02/2021, il GE, Gilberto Orazio Rapisarda, letta l'istanza per *RICORSO PER RIASSUNZIONE EX ART. 627 CPC* a firma del L'Avvocato dello Stato _____, *....Dispone la ripresa delle operazioni degli ausiliari con fissazione dell'udienza al 03/06/2021.*

In data 09/03/2021 ancora una sospensione della procedura esecutiva *....a decorrere dal 30/4/2020 sino al 30/6/2021, salvo proroghe ulteriori, limitatamente all'abitazione principale del debitore (come indicata dal custode nella sua relazione).*

In data 01/09/2021 il sottoscritto depositava la perizia di stima relativa al lotto 1: -proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Camerina (cice1178), c.da Punta Braccetto, s.n.c. n° 32, impianto fabbricato

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sez. Urbana, foglio 26, part. 542 sub. 1, zona censimento 1, cat. A7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 83 mq.,

Con la presente relazione, invece, definirà il valore di stima per il **Lotto 2** costituito da :

- **unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa, via Antonio De Curtis n.20, piano S1, catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part.454 sub.1, zona censimento 1, cat. C6, consistenza 77 mq superficie catastale 70 mq;**
- **unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa, via Antonio De Curtis n.20 piano T-1-2, catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part.454 sub.1, zona censimento 1, categ. A7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 199 mq.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 2

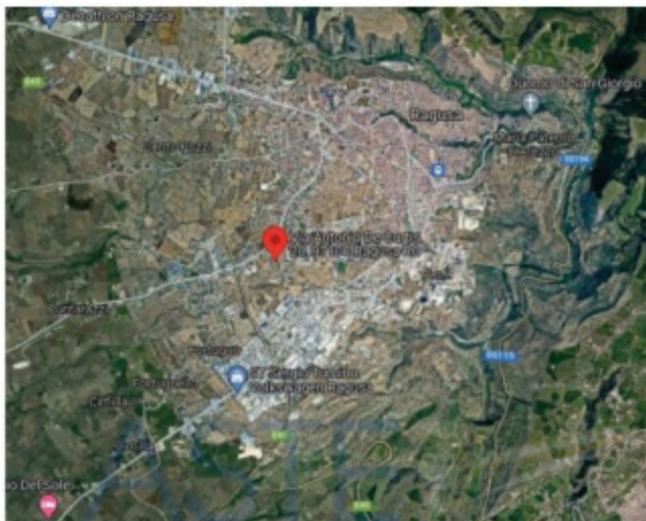
Il bene esecutato consiste in una villa su tre livelli (piano terra e piano primo) oltre un seminterrato nell'insieme ricadenti in un lotto di terreno di pertinenza avente superficie catastale di 613 mq. (in ragione del 50% circa di un lotto di 1230 mq. - vedi atto di vendita del 27/08/1992 del notaio dott. (cfr. *All. n. 1*) e atto di divisione del 25/05/1994 del notaio dott.ssa (cfr. *All. n. 2*) al lordo dell'abitazione.

Data la natura della costruzione, ovvero villetta a schiera, indipendente e su più livelli, sarà considerato come lotto unico, ed in particolare sarà denominato:

- **Lotto 2** (nel seguito chiamato per brevità "Lotto") - Locali a destinazione civile abitazione e servizi, sito in via Antonio De Curtis al civico n. 20 del Comune di Ragusa.

L'immobile in oggetto si trova in un lotto di terreno di contrada Selvaggio - Bruschè, in zona C/4 del P.R.G. del Comune di Ragusa, facente parte di un piano di lottizzazione (lotto 15) approvato dal Consiglio Comunale di Ragusa il 15/04/1980 (cfr. *All. n. 12*). Tutta la zona è caratterizzata costruzioni per la residenza in villette isolate od a schiera. La zona per la sua posizione rispetto la città di Ragusa è sicuramente periferica ma ben collegata con la città e con le principali arterie stradali di collegamento con i Comuni vicini.

A
G



Vista da Google

GIUDIZIARIE[®]

CONFINI

- Il **lotto** – confina a nord con proprietà di _____, a sud con proprietà _____ e ad ovest con la Via Antonio De Curtis, salvo migliori confini.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

CONSISTENZA

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	COEFF.TE	SUPERFICIE CONVENZIONALE IN MQ.	
PIANO SEMINTERRATO	cantina	30,71	34,33	0,40	13,73	
	w.c.	4,63	5,90	1,00	5,90	
	Disimp. e scala interni	11,25	12,48	1,00	12,48	
	garage coperto	31,11	35,70	0,40	14,28	
	cent.le termica e cisterna idrica	26,79	33,79	0,30	10,14	
PIANO TERRA	cucina	26,75	31,08	1,00	31,08	
	ripostiglio	3,57	4,15	1,00	4,15	
	vano scala e disimp. interni	11,80	12,66	1,00	12,66	
	w.c.	4,00	5,32	1,00	5,32	
	soggiorno/ ingresso	31,77	36,16	1,00	36,16	
PIANO PRIMO	letto	19,95	23,22	1,00	23,22	
	spogliatoio	5,65	6,45	1,00	6,45	
	w.c.	4,39	5,72	1,00	5,72	
	vano scala e disimp. interni	11,55	12,63	1,00	12,63	
	w.c.	6,50	7,86	1,00	7,86	
	letto	14,15	17,06	1,00	17,06	
	letto	14,39	16,55	1,00	16,55	
	balconcino	4,22	4,22	0,20	0,84	
PIANO SOTTOTETTO	w.c.	6,90	7,85	1,00	7,85	
	vano scala. interno	5,90	7,05	1,00	7,05	
	sgombero	6,89	7,82	0,30	2,35	
	sottotetto praticabile	29,61	33,45	1,00	33,45	
	balconcino	5,63	5,63	0,20	1,13	

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Verande, camminamenti e scala di collegamento esterni	270,52	270,52	0,35	94,68
Aree verdi	253,11	253,11	0,25	63,28
Superficie convenzionale complessiva, mq:				425,79

DATI CATASTALI

Dai dati desunti dalla visura catastale agli atti del fascicolo nonché quella aggiornata prodotta dal sig. _____, il lotto è individuato come segue (cfr. All. n.5):

Catasto fabbricati										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.ie Catastale	Rendita
A	96	454	1	1		C/6	2	77 mq	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte: 66 m ²	€ 190,88
A	96	454	2	1		A/7	2	9 vani	Totale: 199 m ² Totale escluse aree scoperte: 196 m ²	€ 999,34

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo del 09/09/2021, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata, non sono emerse difformità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Sono stati richiesti presso i competenti uffici e allegati alla relazione generale, i seguenti atti:

- visure aggiornate e planimetrie catastali, fornite dal sig. [REDACTED] (cfr. All. n. 5 e n. 6);
- certificato di residenza (cfr. All.n. 8);
- stato di famiglia, dal quale risulta che l'esecutato sig. (cfr. All.n. 9).
- estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato, sig. [REDACTED], è nel regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. All.n. 10);

CONDIZIONI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presenta in buone condizioni ed è in **proprietà dell'esecutato in ragione di 500/1000 di unità immobiliari**, insieme alla moglie Iacono Maria Grazia per i restanti 500/1000 unità immobiliari. Per esso è stato recentemente realizzato un progetto di efficientamento energetico a cura dell'arch. mediante C.I.L.A. presentata al U.T.C. del Comune di Ragusa, con prot. n.15905 del 05/02/2021 - prat. n. 8486 - identificativo n. 17012021184407407 (cfr. All.n. 12). L'immobile si presenta quindi in ottimo stato di manutenzione sia in ordine alla struttura che alle finiture in genere ed agli impianti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli derivanti da servitù, censo, prelievo di acqua,

gravanti sul bene pignorato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già accennato l'immobile è costituito da una unità abitativa della tipologia di "villetta bifamiliare a schiera". La parte oggetto di stima è relativa ad una delle due unità, avente ingresso indipendente e spazi esterni di pertinenza attrezzati con aree a verde (giardino) oltre spazi pavimentati di collegamento e per veranda. Si sviluppa su **tre piani fuori terra** ovvero: - un piano terra per la zona giorno, con ingresso/salone, cucina abitabile e servizi; - un piano primo per zona notte, ove sono presenti tre camere da letto e due bagni di cui uno esclusivo per la camera da letto matrimoniale, dotata anche di spogliatoio e balconcino; - un piano sottotetto praticabile in cui sono ricavate altre due camere/sgombero ed un bagno.

È infine presente un **piano interrato**, cui si accede da una rampa carrabile a cielo aperto posta lateralmente l'edificio, alla fine della quale è presente un ampio spazio per parcheggio scoperto ed una scala esterna di collegamento al piano terra. Internamente al piano interrato si trovano: un ampio garage; una cantina con comodità di un ulteriore bagno; un locale tecnico per vano caldaia e cisterna idrica accessibili dall'esterno.

Tutti i piani sono tra loro collegati da una pregevole scala interna con gradini realizzati con pedate in *pece*, tipici dell'architettura locale di prestigio.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Strutturalmente l'edificio è della tipologia in cemento armato (pilastri e travi) con solai di piano e di copertura in latero cemento e fondazioni di travi rovescie ancora in cemento armato .

In ordine alle finiture si rileva la buona qualità delle stesse in ogni ambiente della casa, con pavimenti in parquet al piano terra ed al piano primo nonché piastrelle in gres porcellanato per i servizi, la cucina e per il rivestimento delle pareti dei bagni. Gli infissi sono ancora di ottima qualità con vetro camera e persiane esterne. Sono presenti e funzionanti anche gli impianti: elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento/raffrescamento.

L'edificio è stato interessato da un progetto di efficientamento energetico che ha amplificato la qualità delle finiture (con posa di intonaco a cappotto) e degli impianti per il raffrescamento/riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria compreso un impianto fotovoltaico a servizio dell'unità stessa.

Per maggiori dettagli si vedano le planimetrie del rilievo in coda alla presente ed il rilievo fotografico.

CERTIFICATO IPOTECARIO

Nel fascicolo agli atti del Tribunale è presente un **Certificato Ipotecario** speciale, composto da n. 23 pagine , che si riporta integralmente in allegato alla presente ed a cui si rimanda per maggiori chiarimenti (*cfr. All.n. 11*).

Publicazio
ripubblicazione o ripro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sempre dalla consultazione del **Certificato Ipotecario** (cfr. All.n. 11) inserito nel fascicolo, si possono individuare le seguenti formalità, come certificate a pag. 8 dello stesso:

1. sesso: M Nato/a () il / /
Periodo dal 01/01/1997 al 05/08/2019 - Trascrizioni e iscrizioni contro Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate

Elenco formalità

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg.Particolare
ISCRIZIONE	CONTRO	14/10/2009	20333	5051
ISCRIZIONE	CONTRO	31/07/2015	10537	1508
TRASCRIZIONE	CONTRO	19/07/2017	10672	7314

dalla lettura del Certificato Ipotecario, si sono individuate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate, e di queste le due **iscrizioni**, del 14/10/2009 e del 31/07/2015, sono attribuite all'unità negoziali comprendeti gli immobili costituenti il presente Lotto 2, ovvero:

- proprietà 1/2 di unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa (codice H163) via Antonio De Curtis n.20, piano S1, catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part. 454 sub.1, zona censimento1, cat. C6, consistenza 77 mq superficie catastale 70 mq;
- proprietà 1/2 di unità immobiliare sita nel Comune di Ragusa (codice H163) via Antonio De Curtis n.20 piano T-1-2 ,catasto fabbricati Sez Urbana A, foglio 96, part.454 sub.1, zona censimento1, categ. A7, classe 2, consistenza 199 mq superficie catastale 199 mq;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La trascrizione del 19/07/2017 e la Annotazione del 25/06/2019 sono invece riferite, oltre che ai due immobili di cui sopra, anche all'unità:

- proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Santa Croce Camerina (codice I178), c.da Punta Braccetto, piano T-IS, int.32, catasto fabbricati Sez. Urbana foglio 26, part.542 sub.1, zona censimento 1, cat. A7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 83 mq.

che costituiva il Lotto 1 e quindi non fa parte della presente perizia.

Per il dettaglio della formalità si rimanda all'allegato n. 11.

NORMATIVA URBANISTICA



Il Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All.n. 7) è allegato al titolo di proprietà di cui è parte integrante. Tenuto conto che tale documento svolge la funzione essenziale di informare la parte acquirente dello statuto peculiare del terreno che egli si accinge a comprare, ed in particolare delle regole e dei limiti alla utilizzabilità edificatoria del medesimo, risulta evidente che il **Certificato di Destinazione Urbanistica** ha senso solo per le aree non edificate. Da ciò il sottoscritto ha comunque condotto una ricerca con l'ausilio del P.R.G. vigente del Comune di Ragusa e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per verificare la correttezza di quello allegato a suo tempo al titolo di proprietà (cfr. All. n. 7). Da questo risulta che il terreno, in cui è costruito il lotto oggetto di procedura: *".....ricade in zona destinata a lottizzazione convenzionata, come espressamente previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G...."* e precisamente dall'art. 32.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si riporta nel seguito un estratto della tav. 07 del P.R.G. con l'indicazione del sito di indagine e della relativa indicazione urbanistica dell'area come riportata nella stessa tavola del P.R.G.



- Lottizzazione convenzionata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già descritto nel paragrafo: "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" Il lotto esecutato è costituito da una villetta (bifamiliare) a schiera per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra su una

Publicazione
ripubblicazione o ripro

interrato, con ingresso dalla Via Antonio De Curtis n.20, edificata con Concessione Edilizia n. 39 del 23/03/1993 e successiva Variante del 29/05/1997 (cfr. *All. n. 3*).

Dall'esame della documentazione in atti e da ricerca personale presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa, nel confronto tra il progetto autorizzato con detta concessione edilizia, la planimetria catastale e la situazione reale, non sono emerse irregolarità.

L'immobile è altresì dotato del **Certificato di agibilità** rilasciato in data 22/10/2007 (cfr. *All.n. 4*).

Certificazioni energetiche

Come già accennato l'immobile è stato interessato da un progetto di efficientamento energetico a cura dell'arch. Alessandro Cintolo, presentato mediante C.I.L.A., con prot. n. 15905 del 05/02/2021 - prat. n. 8486, all' U.T.C. del Comune di Ragusa (cfr. *All. n. 12*). A seguito dello stesso ed al completamento dei relativi lavori, è stato redatto il **Certificato Energetico** (A.P.E.) dell'immobile che si allega alla presente (cfr. *All. n. 13*) e che per le prestazioni energetiche raggiunte pone il fabbricato in classe A4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni ricevute dai proprietari dell'immobile non risultano presenti oneri condominiali scaduti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STIMA

Il lotto esecutato costituisce un **Lotto unico** a destinazione civile abitazione e servizi, ubicato a Ragusa, Via Antonio De Curtis n° 20, ad oggi nella **proprietà dell'esecutato in ragione del 50%** insieme alla moglie Iacono Maria Grazia.

È identificato al Catasto Fabbricati nel Fg. 96 , del Comune di Ragusa, alla part. 454 , sub 1, categ. A/7. e sub. 2, categ. C/6.

Il valore di mercato è stato calcolato dallo scrivente C.T.U., secondo le **metodologie** e le considerazioni meglio indicate nel seguito, tenuto anche conto della classificazione energetica del lotto esecutato.

METODOLOGIE DI STIMA

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e riscontrata la momentanea carenza di richieste di vendita e/o di fitto in regime di libero mercato nella totalità del comparto edilizio di cui il Lotto fa parte, pertanto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite si è preferito in questo caso:

1. mediare le valutazioni sintetiche dirette del Lotto stesso e di analoghi, fatte in base alle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona;
2. controllare di tale risultato con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Con la prima metodologia è stato possibile “svincolarsi” virtualmente dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e quindi portare in conto molteplici fattori, che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es.:

- a. richiesta e presenza nel mercato di locali analoghi al cespite esecutato;
- b. valori unitari di mercato riferiti alla zona interessata;
- c. tendenza delle classi più agiate all’acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Con la seconda metodologia è stato possibile, svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale e frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell’Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario estrapolato dall’intervallo di confidenza dei dati dell’Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

La media aritmetica equiponderale dei risultati fornisce infine l’esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto eseguito, sulla base delle **valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona**, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet. Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature, agli impianti presenti, ed infine al contesto della zona di riferimento.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto eseguito, tenuto in debito conto delle condizioni si è individuato un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: **€/mq. 1.450,00**

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)

Un ulteriore **valutazione indiretta del cespite** è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La **superficie** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I **muri interni e quelli perimetrali esterni** che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno **spessore massimo di 50 cm.**, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno **spessore massimo di cm. 25**. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune **schede di rilevazione**, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo valore.

I **dati rilevati** una volta elaborati tramite la **funzione probabilistica T di Student**, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in euro a mq ($\text{€}/\text{mq}$), è **possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L)** e ad uno stato di **conservazione e manutenzione dell'immobile** Ottimo, Normale, o Scadente.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dunque, consultando i **dati dell'Osservatorio** risulta in Provincia di **Ragusa**, nel Comune di **Ragusa** in zona periferica (D3), si sono riscontrati i seguenti valori ¹:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,3	3,4	L
Autonnesse	NORMALE	200	435	L	1,4	5,9	L
Box	NORMALE	340	500	L	1,8	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1300	L			

Considerato il valore del parametro (€/mq) massimo per le Ville e Villini (in condizioni normali) e tenuto conto del pregio delle finiture dei locali, come riscontrato in fase di sopralluogo, degli impianti presenti e tenuti in debito conto i lavori di manutenzione ed efficientamento energetico di recente realizzazione, nonchè della sua ubicazione in ambito territoriale, si adotta un valore per la valutazione ulteriormente maggiorato, ritenuto sicuramente più congruo alle condizioni reali del Lotto, pari a:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: €/mq. **1.600,00**

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:

¹ Valori aggiornati al 1° semestre del 2021

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso **la media delle valutazioni** fatte in base alle valutazioni delle **Agenzie Immobiliari** della zona: **1.450,00 €/mq.**
- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso la rivalutazione dei **dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari**: **1.600,00 €/mq.**

dalla **media aritmetica equiponderale** dei valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

$$V = \frac{(1.450 + 1.600)}{2} = \text{€/mq } 1.525,00$$

Da quanto sopra avremo, considerata la superficie convenzionale calcolata in **425,79** mq. ed il parametro sopra individuato, di €/mq 1.525,00, si ottiene il valore complessivo di **€ 649.329,75.**

Il valore di stima così ottenuto tiene anche conto delle caratteristiche energetiche dell'edificio.

Nel rispetto infine di quanto imposto col disciplinare d'incarico, il valore come sopra determinato viene ridotto ulteriormente nella misura del 15% *"...abbattimento forfettario.....dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;"*, ovvero:

$$\text{€ } 649.329,75 \times 15\% = \text{€ } 551.930,29$$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Considerato che la proprietà del lotto in testa al debitore, è di 500/1000, il valore ottenuto dovrà essere diviso al 50%, ovvero € 275.965,14

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 276.000,00

(diconsi euro duecentosettantaseimila/00)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gullotta Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RILIEVO METRICO

Il rilievo metrico delle superfici utili e coperte dell'immobile è stato effettuato personalmente dal C.T.U., alla data del sopralluogo del 09/09/2021, mediante puntatore laser e metro snodato (portata max 2 metri lineari); lo stesso è stato poi confrontato con le planimetrie catastali ed il progetto concessionato.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico desumendo quindi il seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICIE

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.
PIANO INTERRATO	cantina	30,71	34,33
	w.c	4,63	5,90
	Disimp. e scala interni	11,25	12,48
	garage coperto	31,11	35,70
	cent.le termica e cisterna idrica	26,79	33,79
Totale piano interrato		104,49	122,20
PIANO TERRA	cucina	26,75	31,08
	ripostiglio	3,57	4,15
	vano scala e disimp. interni	11,80	12,66
	w.c.	4,00	5,32
	soggiorno/ ingresso	31,77	36,16
Totale piano terra		77,89	89,37

Publicazio
ripubblicazione o ripro

PIANO PRIMO	letto	19,95	23,22
	spogliatoio	5,65	6,45
	w.c.	4,39	5,72
	vano scala e disimp. interni	11,55	12,63
	w.c.	6,50	7,86
	letto	14,15	17,06
	letto	14,39	16,55
	balconcino	4,22	4,22
Totale piano primo		80,80	93,71
PIANO SOTTOTETTO	w.c.	6,90	7,85
	vano scala. interno	5,90	7,05
	sgombero	6,89	7,82
	sottotetto praticabile	29,61	33,45
	balconcino	5,63	5,63
Totale piano sottotetto		54,93	61,80
Verande, camminamenti e scala di collegamento esterni		270,52	270,52
Aree verdi		253,11	253,11
Totale spazi esterni		523,63	523,63

Segue rappresentazione grafica.