



Via Roma 406 - Vittoria (RG)
PEC: fabio.fernandez@ingpec.eu
Email: fabiofernandez1@virgilio.it



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fernandez Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni

Codice fiscale: 00026870881

Partita IVA: 00026870881

Viale Europa n.65

97100 - Ragusa (RG)

contro

Codice fiscale: *****

Via Serafino Amabile Guastella n.68

97012 - Chiaramonte Gulfi (RG)



SOMMARIO

Scheda riassuntiva.....	3
scheda immobile.....	4
Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14



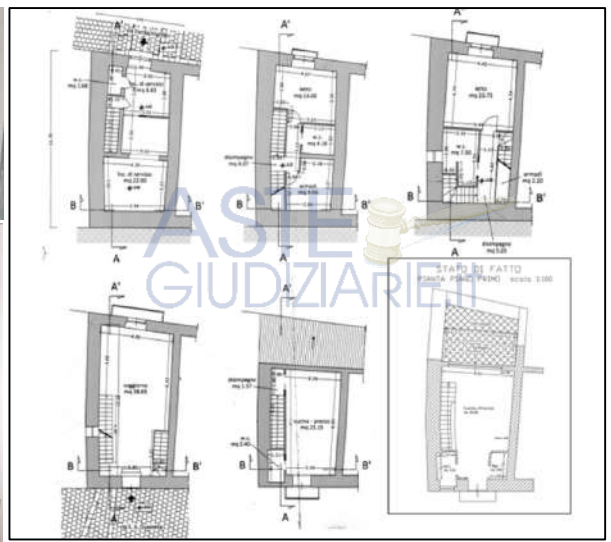
SCHEMA RIASSUNTIVA

Esecuzione Immobiliare r.g. 199/2023 Promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. coop. per Azioni Contro: ***** C.F.: ***** Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode e Delegato: Avv. Katia Basso Esperto Estimatore: Ing. Fabio Fernandez		
LOTTO UNICO	Bene N. 1	Casa indipendente per civile abitazione con impianto fotovoltaico non attivo da rimodulare, di superficie commerciale di circa mq 205,50 (superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari)
Ubicazione		Chiaramonte Gulfi (RG) - via Serafino Amabile Guastella n.68, piano T-1-S1-S2-S3 (Coord. Geografiche: Lat.: 37.0294 Lon.:14.7041)
Titolarietà Provenienza Ventennale		Piena proprietà per la quota 1/1, a ***** dal 20/10/2009 atto tra vivi – compravendita rogante Marcello Zichichi Rep. n. 103614 Racc. n. 10764, trascrizione presso Conservatoria di Ragusa in data 10/11/2000 Reg. gen. 22149 Reg. part. 13547. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che dal 28/09/1978 al 20/10/2009 proprietà per 1/2 ciascuno a ***** e a ***** – certificato di denunciata successione registrata presso l'Ufficio del registro di Ragusa in data 29/09/1978 Reg. n. 148 Vol. n. 355, trascrizione presso Conservatoria di Ragusa in data 08/06/1979 Reg. gen. 7301 Reg. part. 6554 – assenza delle note di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.
Dati Catastali		NCEU - Comune di Chiaramonte Gulfi, Foglio 42, Particella 1179, sub 12, cat. A3, CL 1, consistenza 9,5 vani, sup. catastale mq. 274, rendita € 490,63, Piano S3-S2-S1-T-1. Via Serafino Amabile Guastella n. 68. Si rende necessaria la variazione catastale con il protocollo DOCFA e precisamente una pratica per diversa distribuzione interna dei vani. Si stima un importo complessivo di oneri e spese tecniche di circa € 400,00.
Occupazione		L'immobile risulta libero.
Completezza documentazione ex art. 567		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c.2 risulta incompleta. La certificazione notarile sostitutiva non indica la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 7978 reg. gen. 12486 del 13/07/2011 e non produce lo storico delle variazioni dei dati catastali.
Normativa urbanistica		L'immobile oggetto della presente ricade, secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Chiaramonte Gulfi, all'interno del perimetro del centro storico e precisamente nella zona "A" - zone residenziali del centro storico.
Regolarità urbanistica		La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e presumibilmente ante 1942. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri imposti dal sopramenzionato strumento urbanistico. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Di seguito si riportano i dati dell'ultima autorizzazione edilizia: - Concessione per la esecuzione di opere edili del 27/06/2011 prot. 11218. Pratica n. 7950/2010. E' stato comunicato l'inizio lavori in data 07/10/2011. Lo stato di fatto è difforme rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia di cui manca pure la comunicazione di fine lavori. Per regolarizzare le difformità sopra elencate la ditta deve: presentare SCIA in accertamento di conformità per messa in pristino dello stato dei luoghi alla concessione per la esecuzione di opere edili del 27/06/2011 prot. 11218. Pratica n. 7950/2010, regolarizzare delle difformità interne e rimodulazione dell'impianto fotovoltaico nel rispetto delle norme tecniche di attuazione della zona "A". Si stima un costo complessivo di messa in pristino (demolizioni tettoia, ricostruzione copertura sottotetto, rimodulazione impianto fotovoltaico), oneri e spese tecniche di circa € 20.860,00.
Agibilità/abitabilità		Inesistenza del certificato di agibilità/abitabilità
Valore di mercato		€ 83.000,00
Valore di vendita forzata		€ 70.250,00
Vendibilità	Medio-bassa – L'intero edificio risulta ristrutturato sia esternamente che internamente con finiture gradevoli di media qualità, si evidenzia però che ancora alcune lavorazioni interne risultano da completare come il rivestimento delle scale, l'impianto elettrico, ecc... La distribuzione interna degli ambienti non è ottimale in quanto l'abitazione si sviluppa su più livelli di piano di cui tre sono seminterrati con relativi problemi di umidità. Buona la panoramicità con vista sulla pineta e sulla valle. Ad abbassare la vendibilità la mancanza di un posto auto o garage oltretutto la pubblica via non garantisce tanti parcheggi.	
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet.	
Vincoli	Vincoli storici- artistici zona "A" – Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 7978 reg. gen. 12486 del 13/7/2011	
Oneri	Onere Urbanistico: *€ 20.860,00 (Regolarizzazione urbanistica per demolizione opere abusive e ripristino – SCIA) Onere Catastale: *€ 400,00 (DOCFA per diversa distribuzione interna)	
APE	Si quantifica un costo presumibile di *€ 300,00.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Iscritto a Ragusa il 13/02/2018 Reg. gen. 2495 Reg. part. 290. Quota 1/1 - Importo: € 75.000,00. A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni. Contro ***** Capitale: € 50.000,00. Formalità a carico della procedura.	
	Trascrizioni	
	Atto unilaterale d'obbligo edilizio Trascritto a Ragusa il 13/07/2011 Reg. gen. 12486 - Reg. part. 7978. Quota 1/1. A favore di Comune di Chiaramonte Gulfi. Contro ***** Formalità presumibilmente non cancellabile con il Decreto di trasferimento.	
	Verbale di pignoramento Trascritto a Ragusa il 17/10/2023 Reg. gen. 16687 - Reg. part. 12421. Quota 1/1. A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni. Contro ***** Formalità a carico della procedura.	

SCHEDE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Descrizione	Casa indipendente per civile abitazione con impianto fotovoltaico non attivo da rimodulare, di superficie commerciale di circa mq 205,50 (superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari). In Catasto Fabbricati al Foglio 42, Particella 1179, Subalterno 12. Chiaramonte Gulfi (RG), Via S. A. Guastella n. 68. Ristrutturata interamente (2011-2015) con alcune opere edili ancora da completare (Impianto elettrico, rivestimento scala, installazione porte interne ecc.), presenti evidenti problemi di umidità nei piani seminterrati con distacco di intonaco nelle pareti.			
Destinazione	Residenziale			
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m²)	Indice	Sup. com. (m²)	
Sup. principale	156,00	1,00	156,00	
Sup. balconi	7,00	0,25	1,75	
Sup. mansarda	39,40	0,75	29,55	
Sup. Locali di servizio	52,00	0,35	18,20	
Superficie commerciale totale			205,50	
Valore di mercato		€ 83.000,00		
Valore di vendita forzata		€ 70.250,00		





INCARICO

In data 06/11/2023, il sottoscritto Ing. Fernandez Fabio, con studio in Via Roma, 406 - 97019 - Vittoria (RG), email fabiofernandez1@virgilio.it, PEC fabio.fernandez@ingpec.eu, Tel. 339 6017444, Fax 339 6017444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa indipendente per civile abitazione con impianto fotovoltaico non attivo da rimodulare, ubicata a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Serafino Amabile Guastella n.68, piano T-1-S1-S2-S3 (Coord. Geografiche: Lat.: 37.0294 Lon.:14.7041)

DESCRIZIONE

Trattasi di una casa indipendente d'epoca interamente ristrutturata ma con parte di opere edili e impiantistiche da completare, sviluppata su cinque livelli di piano con affaccio su via S. A. Guastella e su via Dante Alighieri per il piano terra e primo mentre per i restanti piani Seminterrati 1-2-3 solo su via Dante Alighieri, di superficie commerciale di circa mq 205,50. L'immobile è ubicato nel centro storico e precisamente in via Serafino Amabile Guastella n. 68, in un contesto residenziale con una buona dotazione di servizi base (uffici pubblici, banche, ufficio postale, negozi, scuole, chiesa, ecc.). Urbanisticamente il contesto risulta caratterizzato dal tessuto viario poco regolare in una zona satura dal punto di vista edilizio, fortemente costituita da edifici datati e di rilevanza storica, distante circa m 350 dal Palazzo Comunale e m 540 dal giardino pubblico comunale. L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico e per la precisione nella zona "A", zone residenziali del centro storico. L'intero edificio presumibilmente è stato realizzato in data antecedente il 1942 e risulta realizzato con una struttura portante in muratura costituita da pietrame di media pezzatura, di forma in pianta rettangolare pressoché regolare, con orizzontamenti misti in ferro e c.a., scala di collegamento in acciaio tra i livelli di piano e copertura a falda riprogettati con la ristrutturazione effettuata con concessione del 27/06/2011 prot. 11218. Pratica n. 7950/2010. Quindi, l'edificio è stato realizzato prima del decreto di classificazione di zona sismica del 14/11/1981, pertanto la struttura, composta da muratura portante, nel suo complesso non è stata verificata secondo la normativa antisismica, ma a tal proposito si riporta quanto rilevato dalla documentazione di progetto della sopramenzionata ristrutturazione: "La stabilità delle murature verrà assicurata e mantenuta da tiranti metallici che impediranno le rotazioni fuori piano dovute ad un eventuale sisma", di cui però dai rilievi effettuati, il sottoscritto PE non ne ha contezza visiva. Le scale di collegamento tra i vari livelli di piano sono state riprogettate e realizzate con struttura in acciaio mentre la copertura a due falde anch'essa riprogettata è stata realizzata con travi in legno lamellare cm 20*12 e tavolato di larghezza cm 15. Al piano terra e piano primo sottostrada si sono realizzati controsoffitti in cartongesso mentre al piano secondo sottostrada si sono mantenute a vista le originali volte a crociera e a botte. Per la realizzazione delle opere di ristrutturazione è stata rilasciata dall'ufficio del Genio Civile autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge 64/74 prot. n. 049312 del 22/07/2011. Dalla documentazione amministrativa visionata e acquisita presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Chiaramonte Gulfi non risulta comunicata la fine lavori. Infatti, molte opere di ristrutturazione risultano incomplete. L'abitazione al suo interno è composta al piano terzo sottostrada, che presenta anche un accesso dall'esterno da via Dante Alighieri oltre che dalle scale interne, da due locali di servizio rispettivamente di circa mq 8,10 e mq 18,70, da un w.c. senza finestra di circa mq 1,50 e da un piccolo disimpegno di circa mq 0,95, al piano secondo



sottostrada da un disimpegno di circa mq 4,35, da una camera da letto di circa mq 14,00, da un bagno senza finestra di circa mq 4,30, da un guardaroba di circa mq 7,90 e da un balcone di circa mq 1,50, al piano primo sottostrada da un disimpegno di circa mq 4,70, da una camera da letto matrimoniale di circa mq 19,70, da un bagno di circa mq 6,20, da un sottoscala adibito a guardaroba di circa mq 2,00 e da un balcone di circa mq 1,40, al piano terra, dove è presente l'ingresso principale dell'abitazione da via S. A. Guastella n. 68, da un unico ambiente soggiorno di circa mq. 40,00 e da un balcone di circa mq 2,60, ed infine, al piano primo mansarda da un vano cucina-pranzo di circa mq 23,00, da un w.c. di circa mq 2,10, da un ripostiglio di circa mq 1,80, da un balcone di circa mq 1.50 e da un terrazzo di circa mq 15,25 in parte coperta da una tettoia. Quest'ultimo terrazzo con la tettoia è stato realizzato in difformità con la concessione edilizia sopramenzionata, pertanto su istanza di sanabilità presentata dallo scrivente agli Enti preposti questi rispondevano formalmente con la non sanabilità con conseguente ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo progetto approvato, che nel caso specifico prevede un sottotetto non accessibile. Alcuni ambienti, da collocarsi soprattutto ai piani seminterrati, non godono di luce diretta, pertanto in generale all'abitazione, che presenta anche delle aperture esterne non molto ampie, si può attribuire una mediocre illuminazione naturale. Infine, si precisa che risultano presenti le seguenti barriere architettoniche: il gradino posto all'ingresso di via S.A. Guastella, i gradini nel soggiorno, i limitati spazi di pianerottoli intermedi presenti nelle scale, la limitata larghezza delle rampe di scale e della loro forma che non è perfettamente regolare, tutti questi ultimi elementi non permettono l'installazione di un servoscala né di un montascala che molto probabilmente risulterebbe poco funzionale. Per le ragioni sopra elencate a parere del sottoscritto PE si ritiene antieconomico nonché complesso un intervento di eliminazione delle sopra menzionate barriere architettoniche presenti nell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Casa indipendente per civile abitazione con impianto fotovoltaico non attivo da rimodulare, ubicata a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Serafino Amabile Guastella n.68, piano T-1-S1-S2-S3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile per l'immobile pignorato risale nel ventennio preso in esame, alla data del 17/10/2023, alla provenienza con atto di acquisto originario e alla sua trascrizione.

Certifica nel ventennio per l'immobile pignorato le formalità pregiudizievoli che ha formato, non indicando la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 7978 reg. gen. 12486 del 13/07/2011.

Infine certifica i dati catastali attuali, invece per quanto riguarda lo storico non elenca le varie pratiche catastali che hanno cambiato i dati catastali.

Si allegano le ispezioni ipotecarie alla data del 15/04/2024 e la visura storica aggiornata alla data del 11/12/2024.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via Serafino Amabile Guastella n.68
97012 - Chiaramonte Gulfi (RG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra ***** dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta in data 23/04/2022 unita in matrimonio. Presente annotazione riportante: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione confina a Sud con via Dante Alighieri, a Ovest con proprietà di terzi, a Est con chiesa e a Nord con via S.A. Guastella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di servizio	29,25 mq	52,00 mq	0,35	18,20 mq	2,30 m	S3
Abitazione	30,55 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,50 m	S2
Abitazione	32,60 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,00 m	S1
Abitazione	40,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,70 m	T
Mansarda	26,90 mq	39,40 mq	0,75	29,55 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	S2-S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				205,50 mq		

La superficie convenzionale (commerciale) è stata calcolata riferendosi al documento redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). La superficie commerciale così determinata è stata utilizzata nel rapporto di valutazione per la stima del valore di



mercato del subject. Ovviamente anche le superfici commerciali dei comparabili sono state determinate utilizzando lo stesso codice.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	42	1179	12		A3	1	9,5	274 mq	490,63 €	S3-S2-S1-T-1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza al piano primo tra lo stato di fatto e la planimetria catastale per diversa distribuzione interna. Si rende necessaria la variazione catastale con il protocollo DOCFA e precisamente una pratica di diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima un importo di oneri € 50,00 e spese tecniche di circa € 350,00 per complessivi € 400,00.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano buone in quanto le due facciate principali e quella laterale sono state ristrutturate e si presentano in buone condizioni mantenendo l'aspetto architettonico tipico dei fabbricati storici del centro storico. Gli unici elementi negativi da evidenziare, sempre riguardante l'edificio esterno, sono il distacco dello strato di finitura dell'intonaco sulla facciata bassa di via Dante Alighieri, la vista sul prospetto laterale dei pannelli fotovoltaici, dei pluviali e della scossalina. I balconi andranno completati con l'installazione delle ringhiere in ferro che sono depositate all'interno dell'immobile al piano terra. Per quanto riguarda l'abitazione al suo interno si presenta con lavori di ristrutturazione incomplete che riguardano: l'impianto elettrico, il rivestimento delle scale in ferro di collegamento dei livelli di piano, l'installazione delle porte interne, la messa in opera di tutti gli zoccoli adiacenti le porte e le portefinestre, la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti in cartongesso ed infine dell'installazione di alcuni sanitari. Si può affermare, in considerazione alle opere da ultimare, che gli ambienti al piano terra e primo si presentano in un buono stato di conservazione tranne in corrispondenza di alcune travi in legno della copertura a falda per la presenza di una piccola macchia di infiltrazione d'acqua, mentre gli ambienti e le pareti della scala dei piani seminterrati, ma solamente su quelli addossati e vicini al terrapieno e al terzo piano sottostrada, si presentano in uno scarso stato di conservazione a causa di crepe e distacco dell'intonaco dovuto all'umidità trasmessa dal terrapieno. Per quanto riguarda le finiture interne si può confermare che l'intera abitazione risulta pavimentata con pavimenti, messi in opera sicuramente con le sopramenzionate ristrutturazioni, di discreta qualità mentre le pareti risultano rifinite con finitura bianca ed alcune di esse sono state volontariamente lasciate con la muratura a vista, i soffitti e le pareti con cartongesso risultano da rifinire ed infine le porte interne così come detto sopra risultano non installate. Invece, per quanto riguarda gli infissi

esterni si presentano in uno stato di manutenzione medio. L'impiantistica, che sicuramente è rientrata nelle opere di ristrutturazione, da quanto è stato possibile accertare risulta ancora ampiamente incompleta difatti allo stato di fatto non è possibile rendere abitabile l'unità immobiliare. In particolare per quanto riguarda l'impianto elettrico, che risulta come detto incompleto, si accerta la presenza di un contatore indipendente che presumibilmente attualmente risulta non allacciato alla rete ENEL, mentre per quanto riguarda l'impianto idrico, il cui contatore e serbatoio è posto al piano terzo sottostrada, si evince la presenza di punti acqua e di scarichi. Infine, per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico è possibile confermare che risulta non attivato e in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile del piano terzo sottostrada è di circa m 2,40, del piano secondo sottostrada di circa m 2,65, del piano primo sottostrada di circa m 3,00, del piano terra di circa m 2,70 ed infine del piano primo è di circa m 3,20 (copertura a falda con altezza di colmo interna di circa m 3,55, altezza minima lato via Dante Alighieri di circa m 2,55).

-Esposizione principale dell'edificio: Nord (lato via S.A. Guastella).

-Strutture: setti portanti in muratura di calcare, costituita da cordoli in fondazione, con tetto di copertura realizzato con travi principali in legno lamellare e tavolato.

-Solai: in ferro e cemento. Quelli ristrutturati sono costituiti da profilati IPE 160 con soletta in c.a. su lamiera grecata collegata alle travi a mezzo di speciali connettori con la soletta. La relazione a struttura ultimata e il collaudo statico riportano: "... rifacimento di tre solai esistenti trattasi di interventi locali su solai esistenti".

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni, W.C. e bagni sono con pareti in parte rivestite in ceramica.

-Pavimentazione: scala non rivestita, piano terzo interrato con piastrelle in ceramica con inserti in due formati, piano secondo sottostrada con piastrelle in ceramica di diversi formati e colorazione per i vari ambienti, piano primo sottostrada piastrelle in ceramica di diversi formati e colorazione in particolare la camera da letto è pavimentata con inserti in due formati, piano terra con piastrelle in ceramica con schema di posa in diagonale tranne nella parte rialzata dell'ingresso dove si ha un inserto a più formati, infine al piano primo con piastrelle in ceramica di formato rettangolare.

-Impianto di riscaldamento: non è presente un impianto di riscaldamento. Dal sopralluogo si rilevano le predisposizioni per l'installazione di pompe di calore (da verificare la fattibilità dell'installazione in riferimento alla eventuale collocazione delle unità esterne sul prospetto)

-Infissi esterni: il portone di ingresso è in legno della tipologia classica e non blindato, le finestre e le portafinestre sono anch'esse in legno di spessore di circa cm 8 con doppio vetro e con oscuranti ad anta.

-Infissi interni: nessuna porta interna risulta installata.

-Impianto elettrico, idrico, altri impianti: l'impianto elettrico ripristinato con le ristrutturazioni eseguite è stato predisposto del tipo sottotraccia e risulta composto solo dalle canalette, scatolette e della predisposizione dei punti luce senza passaggio dei cavi e di quadri elettrici completi, presente un contatore molto probabilmente da allacciare alla pubblica rete. Per quanto riguarda l'impianto idrico si può confermare che anch'esso è stato ripristinato con la ristrutturazione ed è stato possibile verificare la presenza di una apertura a pavimento nel vano di servizio a piano terzo sottostrada presumibilmente del serbatoio dell'acqua e del contatore di allaccio alla pubblica rete, mentre per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue domestiche si è accertato lo sportello a parete dove risulta incassato al suo interno il sifone di ispezione posto a valle della colonna discendente. Per

quanto riguarda l'acqua calda sanitaria non sono stati rilevati scaldacqua. Non esiste un allaccio alla rete del gas.

-Segni di dissesto e/o degrado: rilevati distacchi di intonaco e crepe sulle pareti e soffitti confinanti con il terrapieno ai piani seminterrati.

-Spazi e sistemazioni esterne: balconi.

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: medio-buono con ristrutturazione da completare.

-Presente impianto fotovoltaico da circa 6 KW ma non attivo. L'impianto, a causa delle irregolarità urbanistiche accertate, necessita di una rimodulazione dell'installazione. Si dovrà anche verificare la possibilità di poter installare tutti i pannelli già presenti e integrati sulla copertura a falde. Pertanto è possibile una riduzione della potenza nominale installabile rispetto ai 6 KW. Si precisa che non è stato possibile verificare la funzionalità o meno dell'intero impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1978 al 20/10/2009	***** ***, nato a Chiaramonte Gulfi (RG) il *****, QUOTA 1/2 ***** ***, nato a San Leo (PS) il *****, QUOTA 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	08/06/1979	7301	6554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2009	***** ***, nata a Ragusa il *****, Quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	U.R. Ragusa	28/09/1978	148	355
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Zichichi	20/10/2009	103614	10764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	10/11/2009	22149	13547
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non si rileva indicato nell'atto di provenienza la presenza di accettazione espressa o tacita di eredità dei sig.ri *****. Inoltre, l'accettazione espressa o tacita dell'eredità dei Sig. ***** non si rileva neanche dai controlli effettuati sia sulla documentazione presente sul fascicolo telematico che dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto PE nel ventennio.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ragusa aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 13/02/2018
Reg. gen. 2495 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Ragusa il 13/07/2011
Reg. gen. 12486 - Reg. part. 7978
Quota: 1/1
A favore di Comune di Chiaramonte Gulfi
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La nota di trascrizione riporta nel quadro D di rispettare la destinazione d'uso indicata nei grafici di progetto. Eseguire le opere in conformità alle norme di attuazione della zona omogenea "A" del P.R.G.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 17/10/2023
Reg. gen. 16687 - Reg. part. 12421
Quota: 1/1
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca volontaria e della trascrizione di pignoramento. Contestualmente, bisognerà corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: l'ipoteca volontaria da cancellare essendo relativa ad operazioni di credito fondiario a medio o lungo termine è esente ai sensi del D.lgs 01/09/1993 n. 385 art.39 co.7, invece la cancellazione della trascrizione di pignoramento inciderà tra bollo, imposta e tassa ipotecaria per un importo di euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade, secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Chiaramonte Gulfi, all'interno del perimetro del centro storico e precisamente nella zona "A" - zone residenziali del centro storico, normato dalle norme di attuazione vigenti. Quindi l'immobile è soggetto a vincolo di Centro Storico, Zona A del PRG e non a vincolo paesaggistico. Si allegano stralcio del PRG e le norme tecniche di attuazione della zona "A" pubblicate sul sito del Comune di Chiaramonte Gulfi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e presumibilmente ante 1942. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri imposti dal sopramenzionato strumento urbanistico. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Di seguito si riportano i dati dell'ultima autorizzazione edilizia:

- Concessione per la esecuzione di opere edili del 27/06/2011 prot. 11218. Pratica n. 7950/2010. E' stato comunicato l'inizio lavori in data 07/10/2011. Si allegano la relazione tecnica e parte dell'elaborato grafico associato al sopramenzionato titolo edilizio.

Alla sopramenzionata concessione la ditta presentava in data 28/02/2011 una variante con oggetto: "Variante al progetto di ristrutturazione ... a seguito di installazione di un impianto fotovoltaico integrato sulla falda di copertura della potenza nominale di 6 KW", con richiesta di autorizzazione. (Il progetto della variante da quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi non risulta vidimato)

Inoltre, all'iter autorizzativo della ristrutturazione di cui sopra la ditta ha dovuto provvedere a trasmettere agli ulteriori Enti le seguenti:

-Istanza alla Soprintendenza Beni culturali e Ambientali di Ragusa di N.O. al prot. gen. 4127 del 30/06/2010 e al prot. serv. 3103 del 02/07/2010.

-Istanza alla Soprintendenza Beni culturali e Ambientali di Ragusa di N.O. al prot. gen. 311 del 18/01/2011 CS 50 ch7.

-Domanda al Genio Civile del 22/07/2011, ai sensi dell'art. 17 della L. 2/2/74, n.64, di autorizzazione.

La Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Ragusa esprime parere favorevole al progetto di ristrutturazione che restituisce munito di "Visto" con prot. 553/U.O.VII del 29/10/2010.

La Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Ragusa esprime parere favorevole al progetto di variante che restituisce munito di "Visto" con prot. 700/U.O.VI del 29/10/2010.

Il Genio Civile in data 17/03/2014 prot. 049312 - Prat N. 379/CHI - rilascia l'autorizzazione con alcune prescrizioni. In data 23/09/2015 si rilascia il certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della L.2-2-1974 n.64 (Dichiarazione congiunta del direttore lavori e del collaudatore ai sensi dell'art. 32 c. 2/6 della L.R.2003 - Relazione a struttura Ultimata del direttore dei lavori - Certificato di Collaudo Statico).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (da riverificare in quanto l'impianto elettrico attuale dell'immobile risulta ancora incompleto).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e dalle informazioni che è stato possibile acquisire, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiaramonte Gulfi, il Genio Civile e la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, risulta che:

- lo stato di fatto è difforme rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia;
- non è stata comunicata la fine lavori.

Rispetto alla concessione per la esecuzione di opere edili del 27/06/2011 prot. 11218. Pratica n. 7950/2010 risultano le seguenti irregolarità:

- demolizione della copertura a falda del sottotetto e di parte dei corrispondenti muri perimetrali e del prospetto di via Dante Alighieri;
- realizzazione di una apertura con demolizione della muratura interna tra vano cucina-pranzo e sottotetto;
- messa in opera di una tettoia in legno aperta su tre lati in sostituzione di parte del tetto demolito;
- diversa distribuzione interna del piano primo;
- impianto fotovoltaico installato sulla tettoia e copertura al posto del tegolato senza lasciare nel perimetro una superficie tegolata di larghezza non inferiore a cm 90 misurata perpendicolarmente ad ogni lato che include i pannelli.

Modalità e quantificazione presumibile dei relativi costi di regolarizzazione urbanistica

Per regolarizzare le difformità sopra elencate la ditta deve:

presentare SCIA in accertamento di conformità per messa in pristino dello stato dei luoghi alla concessione per la esecuzione di opere edili del 27/06/2011 prot. 11218. Pratica n. 7950/2010, regolarizzazione delle difformità interne e rimodulazione dell'impianto fotovoltaico nel rispetto delle norme tecniche di attuazione della zona "A". Inoltre, la ditta dovrà richiedere N.O. alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici ed autorizzazione per le opere strutturali al Genio Civile (struttura della copertura da ripristinare).

In particolare, per quanto concerne la pratica del genio Civile, essendo stati eseguiti lavori sulle strutture successive al certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della L.2-2-1974 n.64, il tecnico incaricato del calcolo delle strutture dovrà verificare se l'intera opera posta in essere rispetta la normativa vigente al tempo e quella attuale. Qualora le difformità riscontrate non siano a norma si dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono stimabili presumibilmente in circa € 1.032,00 di sanzione amministrativa più € 75,00 + € 25,00 per diritti di istruttoria e segreteria più € 16,00 di marca da bollo e in circa € 2.500,00 per spese tecniche. Inoltre, per le ulteriori autorizzazioni si hanno oneri e sanzioni stimabili in totale per circa € 1.000,00 e circa € 3.500,00 per spese tecniche. I costi delle opere per la messa in pristino (senza tenere conto delle eventuali opere che potrebbero rendersi necessarie per l'adeguamento delle strutture - condizione rilevabile solo dopo verifiche di calcolo strutturale così come descritto sopra) come da computo metrico estimativo sono valutate in € 12.710,00. Pertanto si stima un presumibile costo di regolarizzazione urbanistica di circa € 20.860,00.

Quantificazione presumibile dei costi di redazione dell'APE

Per la redazione dell'APE si quantifica un costo presumibile di € 300,00. Non essendo presente nell'immobile un impianto di riscaldamento, all'APE non deve essere allegato il libretto d'impianto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).

"Il M.C.A. è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il M.C.A. si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il M.C.A. si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espresse in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;*
- 2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);*
- 3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;*
- 4. la compilazione della tabella dati;*
- 5. la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;*
- 6. la redazione della tabella di valutazione;*
- 7. la sintesi valutativa.*

(La valutazione standard – Marco Simonotti)

Def. "Valore di Mercato" (regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76)

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>

Una volta determinato con il metodo di stima su indicato il valore di mercato dell'immobile si procede al calcolo del valore di mercato con assunzioni.

(RICS 2017- VPs.4.8 par 8.3) *"... Un'assunzione è spesso legata a una limitazione nell'ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere effettuate dal valutatore..."*

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.9.3) *"...Le assunzioni possono essere relative ai fatti, alle condizioni o alle situazioni che hanno impatto sulla valutazione e, in assenza di informazioni complete, saranno le supposizioni che si considereranno più probabilmente corrette..."*

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.10.7.1) *"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato."*

Il valore di mercato con l'assunzione andrebbe calcolato attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame e laddove possibile tenendo conto dell'analisi dei dati desumibili di beni venduti con le medesime procedure, ecc. Nel caso in esame il valore di mercato con assunzione viene determinato applicando una correzione a ribasso pari al 15%, che tiene conto dei tempi di vendita, delle condizioni non normali di mercato, della pubblicità che non è coerente con la definizione di valore di mercato, delle statistiche svolte sulle vendite giudiziarie, dell'assenza di garanzie o presenza di vizi occulti ecc.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Casa indipendente per civile abitazione con impianto fotovoltaico non attivo da rimodulare, ubicata a Chiaramonte Gulfi (RG) - via S.A. Guastella n.68, piano T-1-S1-S2-S3

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (CON ASSUNZIONE)

STIMA DI UNA ABITAZIONE PADRONALE

SUBJECT: CASA INDIPENDENTE POSTA SU PIU' LIVELLI DI PIANO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO
NON ATTIVO DA RIMODULARE

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

STUTTURA PORTANTE IN MURATURA
SOLAI MISTI FERRO C.A.
TOMPAGNI IN PIETRA CALCAREA
TRAMEZZI IN BLOCCHI DI PIETRA E CARTONGESSO
INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON VETRO DOPPIA CAMERA

SEGMENTO DI MERCATO

COMPARABILI

FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE	CONTRAZIONE
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (MERCATO DEL VECCHIO)
LOCALIZZAZIONE	CENTRO STORICO
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	PIGNORAMENTO FORZOSO
DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	ABITAZIONE USATO INDIPENDENTE
TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICI RESIDENZIALI
DIMENSIONI	MEDIO-GRANDE (110÷210 MQ)

SUBJECT

- **Subject:** F.42 Part. 1179 sub. 12, Via S.A. Guastella, n.68 P. T-1-S1-S2-S3

COMPARABILI

- **Comparabile A:** F.42 Part. 241 sub. 4, Piazza Santissimo Salvatore, n. 42-43 P. T-1.
- **Comparabile B:** F.42 Part. 1109 sub. 10, Via Gioeni n. 10 P. T-1
- **Comparabile C:** F.42 Part. 585 sub. 5, Piazza Duomo n. 23 P. 1-2.



FIGURA 1. ORTOFOTO CON UBICAZIONE COMPARABILI E SUBIECT.

Caratteristiche tecnico-economiche prese in esame nella comparazione

Quantitative (MCA):

- Prezzo di compravendita
- Data compravendita (si riporta la differenza in mesi tra la data di compravendita e di stima)
- Superficie principale (mq. abitazione)
- Superfici secondarie (mq. balcone, mansarda, sottotetto- locale di servizio - terrazzo)
- Finiture (stato di manutenzione scarso=1 medio-scarso=2 medio=3 medio-buono=4)
- Impianto fotovoltaico (Presente=1 Assente=0)

Tutti i dati e le informazioni (planimetrie catastali e di progetto, stato di manutenzione ecc.), oltre a quelli già presenti negli atti di compravendita dei comparabili, sono stati acquisiti tramite planimetrie catastali e contattando i tecnici che hanno provveduto alla redazione dell'APE.

Dati comparabile A

PREZZO	40.000,00 €
DATA (MESI)	26
SUP. PRINCIPALE	103,00
SUP. BALCONI	6,40
SUP. MANSARDA ABITABILE	0,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE - LOCALE DI SERVIZIO - TERRAZZO	0,00
FINITURE	2
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	0



Dati comparabile B

PREZZO	52.500,00 €
DATA (MESI)	21
SUP. PRINCIPALE	152,00
SUP. BALCONI	2,40
SUP. MANSARDA ABITABILE	0,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE - LOCALE DI SERVIZIO - TERRAZZO	90,35
FINITURE	1
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	0



FIGURA 3. PROSPETTO COMPARABILE B

Dati comparabile C

PREZZO	63.000,00 €
DATA (MESI)	3
SUP. PRINCIPALE	101,00
SUP. BALCONI	6,10
SUP. MANSARDA ABITABILE	0,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE - LOCALE DI SERVIZIO - TERRAZZO	13,00
FINITURE	3
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	0



FIGURA 4. PROSPETTO COMPARABILE C

Dati subject

PREZZO	???????,?? €
DATA (MESI)	0
SUP. PRINCIPALE	156,00
SUP. BALCONI	7,00
SUP. MANSARDA ABITABILE	39,40
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE - LOCALE DI SERVIZIO - TERRAZZO	52,00
FINITURE	4
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1



FIGURA 5. PROSPETTO SUBJECT

Analisi dei prezzi marginali

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche per le quali vi sono indicazioni del mercato.

Data: il prezzo marginale è stimato con il saggio annuale (-4,10%) calcolato sulle quotazioni temporali del mercato locale rispetto al prezzo rilevato:

$p(\text{Dat}) = \text{prezzo compravendita} * (-0,0410/12)$



FIGURA 6. DATI RILEVATI DA IMMOBILIARE.IT SU CHIARAMONTE GULFI (RG) PER CALCOLO SAGGIO ANNUO DI RIVALUTAZIONE TEMPORALE

Superficie Principale: dato il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne (principale e secondarie) il prezzo marginale della superficie principale è pari a:

$p(S_1) = \text{prezzo compravendita} / \text{Sup. Commerciale}$

$\text{Sup. Commerciale} = S_1 + \pi_2 * S_2 + \pi_3 * S_3 + \dots + \pi_n * S_n$

Dove:

S_1 è la superficie principale netta calpestabile

$S_2 \dots S_n$ sono le superfici nette secondarie e $\pi_2 \dots \pi_n$ sono i rispettivi rapporti mercantili

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Superficie secondaria: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$p(S_i) = p(S_1) / \pi_i$ con $i=2 \dots n$

Stato di manutenzione (Finiture): è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreto e l'unità di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore. I prezzi marginali dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore (i passaggi di classe servono per riportare il comparabile allo stato di manutenzione del subject).

(Scarso=1 Medio-Scarso=2 Medio=3 Medio-Buono=4)



Sulla base di preventivi, stimati sommariamente, fatti per valutare i passaggi di stato di manutenzione da una classe all'altra si fissa un valore per passare dallo stato di manutenzione scarso al medio-scarso (salto di classe da 1 a 2) di € 15.000,00, per passare dallo stato di manutenzione medio-scarso a medio (salto di classe da 2 a 3) di € 25.000,00 ed infine per passare dallo stato di manutenzione medio a medio-buono (salto di classe da 3 a 4) di € 5.000,00. Pertanto, per esempio il passaggio dallo stato di manutenzione scarso allo stato di manutenzione medio-buono (salto di tre classi) prevede un costo stimato dell'intervento di circa € 45.000,00.

Impianto fotovoltaico: il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare) considerando la vetustà:

$$P_{\text{servizi}} = C(1-t/n)$$

C= costo di impianto a nuovo

t= età effettiva dell'impianto

n= vita economica

CT=C(1-t/n)	costo a nuovo dell'impianto fotovoltaico 6 KW	12.500,00 €
vetustà(t)	12	vita media 30
	Prezzo Marginale	7.500,00 €

Di seguito si riportano tutte le tabelle di calcolo elettronico effettuate con foglio excel:

TABELLA DATI					
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	S	
PREZZO	40.000,00 €	52.500,00 €	63.000,00 €	??????	
DATA (MESI)	26	21	3	0	-4,10%
SUP. PRINCIPALE	103,00	152,00	101,00	156,00	1,00
SUP. BALCONI	6,40	2,40	6,10	7,00	0,25
SUP. MANSARDA ABIT.	0,00	0,00	0,00	39,40	0,75
SUP. SOTTOTETTO ...	0,00	90,35	13	52,00	0,35
FINITURE	2	1	3	4	S= 1 MS=2 M=3 MB=4
IMPIANTO FOTOVOLT.	0	0	0	1	PRE=1 - ASS=0

SUP. COMMERCIALI	104,60 mq	184,22 mq	107,08 mq	205,50 mq
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE DATA	136,67 €	179,38 €	215,25 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	382,41 €	284,98 €	588,37 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE (minimo)	284,98 €	284,98 €	284,98 €

PREZZO MARGINALE SUP. BALCONE	71,25 €	71,25 €	71,25 €
PREZZO MARGINALE SUP. MANSARDA	213,74 €	213,74 €	213,74 €
PREZZO MARGINALE SUP. SOTTOTETTO ...	99,74 €	99,74 €	99,74 €
PREZZO MARGINALI FINITURE	30.000,00 €	45.000,00 €	5.000,00 €
PREZZO MARGINALE IMPIANTO FOTOV.	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
PREZZO	40.000,00 €	52.500,00 €	63.000,00 €
DATA (MESI)	-3.553,33 €	-3.766,88 €	-645,75 €
SUP. PRINCIPALE	15.104,02 €	1.139,93 €	15.673,98 €
SUP. BALCONI	42,75 €	327,73 €	64,12 €
SUP. MANSARDA	8.421,20 €	8.421,20 €	8.421,20 €
SUP. SOTTOTETTO	5.186,66 €	-3.825,16 €	3.890,00 €
FINITURE	30.000,00 €	45.000,00 €	5.000,00 €
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €

PREZZI CORRETTI	102.701,30 €	107.296,82 €	102.903,55 €
-----------------	--------------	--------------	--------------

VALORE SUBJECT= 104.300,56 €

$Div = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$

$V_{max} = 107.296,82 \text{ €}$

$V_{min} = 102.701,30 \text{ €}$

Divergenza= 4,47% $Div < 5\%$

Valore subject: € 104.300,56

Oneri di aggiornamento catastale DOCFA: € 400,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto: € 20.860,00

Valore di mercato (Arrotondato): € 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

Assunzioni

Correzione a ribasso	Valore	Tipo
Assunzioni: tempi di vendita, condizioni non normali di mercato, pubblicità, rischio assunto per mancata garanzia ecc.	15,00	%

Valore con correzione 15%: € 70.550,00 (euro settantamilacinquecentocinquanta/00)

Detrazione costi di redazione APE: € 300,00 (euro trecento/00)

Valore finale di mercato con assunzione: € 70.250,00 (euro settantamiladuecentocinquanta/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fernandez Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche catastali, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie;
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia (progetto architettonico ultimo titolo edilizio);
- ✓ Certificato di Stato Civile;
- ✓ PRG/ Norme Tecniche - Stralcio PRG e NTA;
- ✓ Disegni tecnici e piante - Elaborato planimetrico dello stato di fatto del piano primo;
- ✓ Computo metrico estimativo per opere di demolizioni e ripristino conformità urbanistica;
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita;
- ✓ Atti di compravendita e planimetrie comparabili A, B e C.