

Ing. Carmelo LA FERLA

Via Risorgimento n.4/B

97015 Modica (RG)

Tel. -----

E-mail: clafer8170@gmail.com

Pec: carmelo.laferla@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Incarico di stima dei beni pignorati relativo alla
Procedura esecutiva immobiliare n. 304/2024 R. G. Es.

Elaborato: Relazione di stima -lotto unico

immobile per civile abitazione sito a Ragusa in via Mariannina
Schininà n. 180A, identificato al Catasto Urbano al foglio 277,
particella 6637, sub 3-4, piano 2-3

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Carmelo La Ferla



ALLEGATO N.4
(SCHEDA SINTETICA)

Lotto unico

Procedura esecutiva immobiliare n. 304/2024 R. G. Es.	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Amalia Marabita Esperto del procedimento: ing. Carmelo La Ferla	
Diritto	Intera proprietà per 1/1 – per ½ xxxxxxxxxx e per ½ yyyyyyy in regime di comunione legale dei beni
Bene (lotto unico)	Immobile per civile abitazione ubicato al secondo e terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra sito a Ragusa in via Mariannina Schininà con ingresso dal civico numero 180
Ubicazione	Comune di Ragusa in via Mariannina Schininà n. 180 (Coord. Geografiche: 36.926232, 14.722096)
Titolarità	Atto di compravendita del 08/03/2006 ricevuto dal Notaio N. Parrino rep. 3654/24994, trascritto il 11/03/2006 al n. 3435
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	C.F. del comune di Ragusa al foglio A/277, particella 6637, sub 3-4, piano 2-3
Lotto unico	Immobile per civile abitazione ubicato al secondo e terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra sito a Ragusa in via Mariannina Schininà con ingresso dal civico n. 180, composta dalle seguenti unità immobiliari: -U1 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 3 (ex foglio 268, particella 955, sub 6), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 2, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5; - U2 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 4 (ex foglio 268, particella 955, sub 7), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 3, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5.
Occupazione	Occupato dai debitori residenti e nucleo familiare
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	esistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale e al N.O. n. 338 del 20/06/1959 sanabili

Immobile insanabile	No
Titolarità Urbanistica	N.O. n. 338 del 20/06/1959
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€. 43.800,00
Valore di Vendita Forzata (al netto di decurtazione per vizi e spese per sanabilità)	€. 35.700,00
Vendibilità e motivo	Bene ricadente in area centro storico con attuale debole mercato con molte richieste di vendita e poche trattazioni
Vincoli	Relativi al centro storico e quelli della regolarizzazione urbanistica e catastale
Edilizia agevolata	-
Oneri	Per regolarizzazione già decurtati
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 500,00

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni - <u>Iscrizione</u> di Ipoteca volontaria n. 1863 del 11/03/2006 dal Notaio Parrino Nunziata Rep. 3655/2500 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di €. 130.500,00, durata ammortamento anni 25 a favore: BANCO DI SICILIA S.P.A. sede Palermo (PA), contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy; - <u>trascrizione</u> del 06/12/2024 – Reg. P. 14920 Reg. G. 19813 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2946 del 30/10/2024 - Verbale di pignoramento immobili, a favore di ITACA SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), contro: xxxxxxxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyyyy
--	---

SCHEDA IMMOBILE
Lotto unico

Procedura esecutiva immobiliare n. 304/2024 R. G. Es. ad istanza di ----- contro -----

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo
Custode Giudiziario Avv. Amalia Marabita
Esperto del procedimento: ing. Carmelo La Ferla

Descrizione

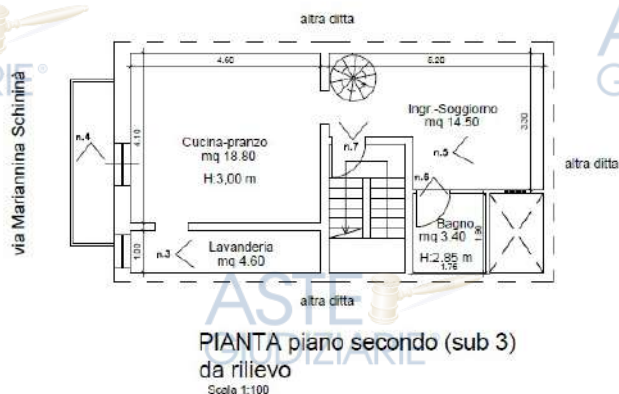
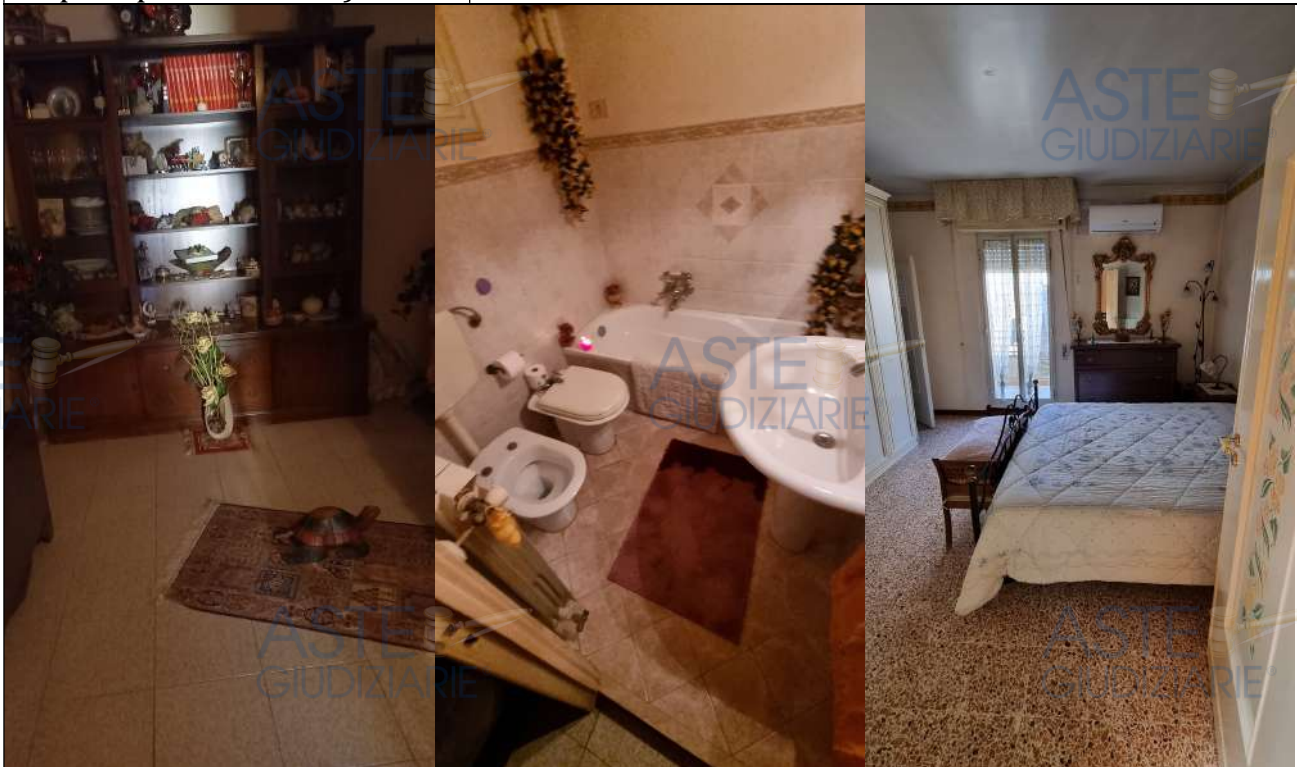
Immobile per civile abitazione ubicato al secondo e terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra sito a Ragusa in via Mariannina Schininà con ingresso dal civico n. 180, composta dalle seguenti unità immobiliari:

- U1 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 3 (ex foglio 268, particella 955, sub 6), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 2, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5;
- U2 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 4 (ex foglio 268, particella 955, sub 7), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 3, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5

Sup. Principale	Sup. terrazza (35%)	Sup. (balconi con vista 35%)	TOTALE SUP. COMM.
104,60 m ²	2,00 m ²	1,40 m ²	108,00 m ²



Valore di Mercato	€. 43.800,00
Valore di Vendita Forzata (al netto di decurtazione per vizi e spese per sanabilità)	€. 35.700,00







Indice

Scheda Sintesi estimativa (allegato 4)	2
Scheda immobile	4
Premessa	10
1. Cause del procedimento in corso	10
2. Contenuti del mandato	10
3. Operazioni peritali	11
3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	11
3.2 Acquisizione atti e documenti	12
4. Risposte al mandato	12
4.1 Controllo e completezza della documentazione in atti	12
4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione dei lotti	12
Relazione tecnica di stima – lotto unico	15

Allegati





Elenco allegati

- 1 rilievo fotografico
- 2 visura catastale immobili -Fg A/277- p.lla 6637 - sub 3-4
- 3 planimetria catastale immobili - Fg A/277- p.lla 6637 - sub 3-4
- 4 atto di provenienza
- 5 ispezione ipotecaria immobili - Fg A/277- p.lla 6637 - sub 3-4
- 6 N.O. edilizio n. 338 del 20/06/1959
- 7 Autorizzazione di abitabilità n. 390 del 30/12/1959
- 8 pianta da rilievo immobile – piano secondo e terzo (con punti di scatto foto)



Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo LA FERLA con studio a Modica (RG) in via Risorgimento n. 4/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 720, valutatore immobiliare certificato (n. 20-07538), con provvedimento del 23/12/2024 è stato nominato dal Giudice Dott. C. DI CATALDO per lo svolgimento di perizia tecnica di stima relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n. 304/2024 R. G. ad istanza di -----
-----contro -----.

In data 28/12/2024 lo stesso ha prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico. Dopo aver ottemperato a tutte le operazioni necessarie per rispondere al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Stima, suddivisa nei seguenti quattro punti:

- 1) cause del procedimento in corso;
- 2) contenuti del mandato;
- 3) operazioni peritali;
- 4) risposte al mandato.

1. Cause del procedimento in corso

A seguito di inadempienza nei riguardi del pagamento del debito da parte di -----a favore prima di Unicredit S.p.a. e poi di ----- è seguito atto di pignoramento nei confronti dei debitori dei seguenti immobili offerti in garanzia (come riportato nell'atto di pignoramento):

- "...unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel comune di Ragusa (RG), via Mariannina Schinina n. 180/A, di proprietà dei medesimi per la quota di ½

ciascuno, e precisamente composta da vano pranzo, cucina, ripostiglio e bagno al secondo piano, due vani letto, bagno e ripostiglio al terzo piano ed area libera, confinante con la detta via, con proprietà xxxxxx, con proprietà xxxxxx e soprastante a casa di proprietà xxxxxxxx: censita nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio A/268, mappali: - 955 sub 6, via Schininà Marianna n. 180/A, piano 2, cat. A/5, classe 4, vani 3,5, RC euro 155,45; 955 sub 7 via Schininà Marianna n. 180/A, piano 3, cat. A/5, classe 4, vani 3,5, RC euro 155,45”.

2. Contenuti del mandato

Unitamente all’incarico, il G.E. sottoponeva al sottoscritto le disposizioni da seguire come riportate nella nomina del 23/12/2024.

3. Operazioni peritali

3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo aver preso accordi con il custode giudiziario avv. Amalia Marabita inviava apposita comunicazione in merito all’inizio delle operazioni peritali direttamente sui luoghi per il giorno 04/02/2025 alle ore 11.00.

A tale data ed orario il sottoscritto insieme al custode si è recato sui luoghi e alla presenza dei debitori ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico degli immobili. Alle ore 12.00, concluse tali operazioni, è stato redatto il verbale.

3.2 Acquisizione atti e documenti

Il sottoscritto in data 10/03/2025, si è recato presso lo studio notarile Parrino a Ragusa per avere copia dell’atto di provenienza. In data 09/05/2025, 28/05/2025, 13/06/2025, si è recato presso l’Ufficio tecnico

del Comune di Ragusa e l'archivio storico per visionare e richiedere copia della documentazione urbanistica sugli immobili.

Ha acquisito per via telematica le documentazioni catastali, ipotecarie e ricerca di compravendite di immobili comparabili.

4. Risposte al mandato

4.1 Controllo completezza della documentazione in atti

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo i controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, constatava che i dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale risultano completi e corrispondenti con le certificazioni catastali attuali. Bisogna solo annotare che gli immobili a seguito di bonifica identificativo catastale (n.19850.1/2014) attualmente risultano individuati al foglio A/277, particella 6637, sub 3-4.

4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione lotti

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è attualmente identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa come di seguito specificato (allegato n. 2):

Tabella 1

<i>Unità imm.</i>	<i>Sez.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>	<i>Indirizzo e ubicazione</i>
U1	A	277	6637	3	A/5	4	3,5 vani	57 m ² (56 m ²)	€ 155,45	Via MARIANNINA SCHININA' n. 180/A Piano 2
U2	A	277	6637	4	A/5	4	3,5 vani	55 m ² (55 m ²)	€ 155,45	Via MARIANNINA SCHININA' n. 180/A Piano 3

La proprietà dell'unità immobiliare, come prima identificata è riportata nel seguente prospetto:

Tabella 2

Unità imm.	Sez.	Foglio	P.Illa	Sub	Proprietà
U1	A	277	6637	3	xx Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con yyyyyyyyyyyyyyyyyy yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
U2	A	277	6637	4	xx Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con yyyyyyyyyyyyyyyyyy yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nel caso in esame l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, effettuata dopo le verifiche della documentazione e quelle sui luoghi, anche se il compendio è composto da due unità immobiliari, porta a considerare un **lotto unico** di vendita come di seguito specificato:

LOTTO UNICO

Il lotto consiste in immobile per civile abitazione ubicato al secondo e terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra sito a Ragusa in via Mariannina Schininà con ingresso dal civico numero 180, composta dalle seguenti unità immobiliari:

-U1 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 3 (ex foglio 268, particella 955, sub 6), via Mariannina Schininà n. 180/ A, piano 2, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5;

- U2 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 4 (ex foglio 268, particella 955, sub 7), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 3, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è confinante ad est con particelle 6634-6635, a nord con particella 6636, a sud con particella 6638, di proprietà a diversi soggetti, ad ovest con via Mariannina Schininà.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA - LOTTO UNICO

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il lotto consiste in casa per civile abitazione ubicata al secondo e terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra sito a Ragusa in via Mariannina Schininà con ingresso dal civico numero 180, composta dalle seguenti unità immobiliari:

-U1 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 3 (ex foglio 268, particella 955, sub 6), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 2, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5;

- U2 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 4 (ex foglio 268, particella 955, sub 7), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 3, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è confinante ad est con particelle 6634-6635, a nord con particella 6636, a sud con particella 6638, di proprietà a diversi soggetti, ad ovest con via Mariannina Schininà.

Identificazione catastale

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa come segue (allegato 2):

Tabella 1

Unità imm.	Sez.	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	CL	Consistenza	Sup. catastale	Rendita catastale	Indirizzo e ubicazione
U1	A	277	6637	3	A/5	4	3,5 vani	57 m ² (56 m ²)	€ 155,45	Via MARIANNINA SCHININA' n. 180/A Piano 2
U2	A	277	6637	4	A/5	4	3,5 vani	55 m ² (55 m ²)	€ 155,45	Via MARIANNINA SCHININA' n. 180/A Piano 3

Di tali immobili esiste la seguente planimetria catastale:

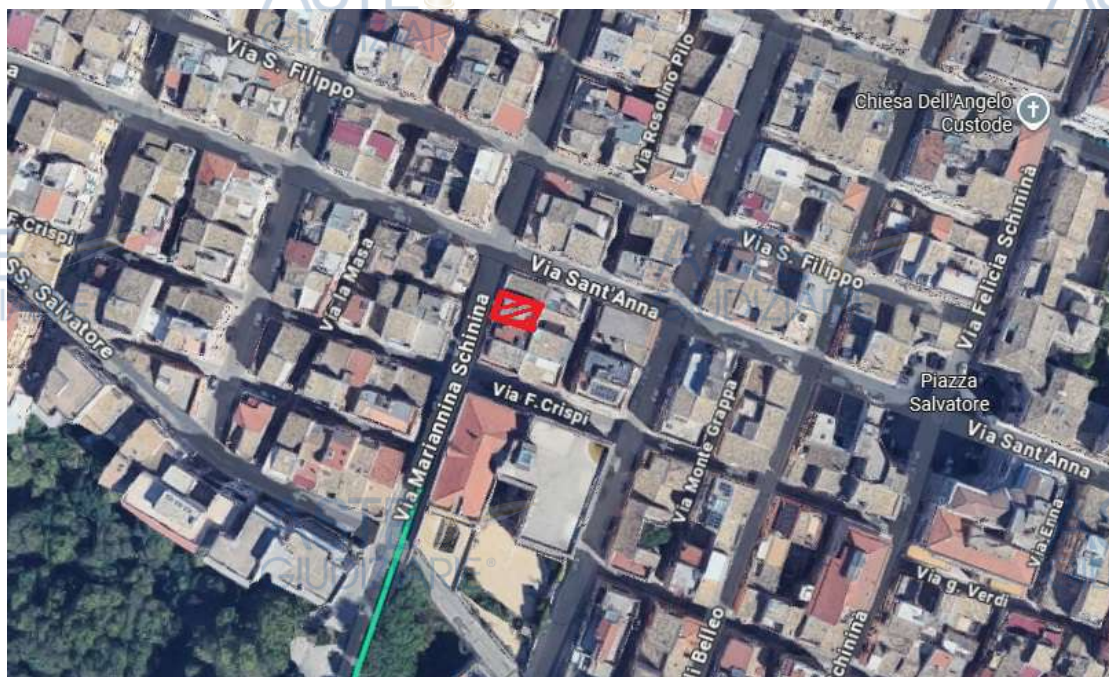
- U1: presentata il 04/04/1968 (allegato n. 3);
- U2: presentata il 04/04/1968 (allegato n. 3);

Conformità catastale

Bene U1e U2 – lotto unico

Le planimetrie catastali (allegato n. 3) risultano aderenti a quanto riportato al Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 338 del 20/06/1959 ma non sono conformi allo stato attuale rilevato durante il sopralluogo in riferimento a lievi modifiche e diversa destinazione d'uso degli ambienti, come verrà meglio specificato nel seguito.

Di seguito l'ubicazione in mappa (da Google maps).



Ubicazione fabbricato

b) PROPRIETÀ DEI BENI

La proprietà dell'unità immobiliare, come prima identificata è riportata nel seguente prospetto:

Unità imm.	Sez.	Foglio	P.Illa	Sub	Proprietà
U1	A	277	6637	3	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con yyyyyyyyyyyyyyyyyy yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx
U2	A	277	6637	4	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con yyyyyyyyyyyyyyyyyy yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx

Essendo entrambi i coniugi debitori per la propria quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ la persistenza della comunione legale dei beni risulta influente.

Provenienza ventennale

Di seguito sono riportati i passaggi che determinano l'esatta provenienza del bene pignorato in capo ai debitori.

Il bene costituito dalle unità U1 e U2 appartiene ai debitori -----
-----in quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di atto di compravendita del 08/03/2006 ricevuto dal Notaio N. Parrino rep. 3654/24994, trascritto il 11/03/2006 al n. 3435 (allegato n. 4), da potere del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e della signora yyyyyyyyyyyyyyyyyy. Ai quali era pervenuto per atto di compravendita del 30/06/1998 ricevuto dal Notaio Demostene di Comiso, registrato a Vittoria il 20/07/1998 al n. 1111 e trascritto il 01/07/1998 ai nn. 8364/6776.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
no
GIUDIZIARIE®

o A/277, particella 663

anni 25 a favore: BAL
GIUDIZIARIE®
ro: xxxxxxxxxxxx

mo
e

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



ufficiale
30/10/20

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE all'interno

ASTE GIUDIZIARIE®
Sezione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

Sono così individuate le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico e l'ufficio tecnico del Comune risulta che l'edificio in cui sono compresi i beni è stato costruito grazie a:

- N.O. edilizio n. 338 del 20/06/1959 (allegato n. 6);
- successiva Autorizzazione di abitabilità n. 390 del 30/12/1959 (allegato n. 7).

Come risulta dal confronto tra la situazione reale verificata sui luoghi, riportata negli elaborati grafici di rilievo (allegato n. 8), rispetto al progetto depositato al comune e alle planimetrie catastali esistenti, occorre segnalare:

1. risulta diversa destinazione degli ambienti ottenuta anche con demolizione di pareti interne;
2. è stata realizzata una scala di collegamento interna tra i due livelli in legno tipo a chiocciola;
3. risultano altre lievi differenze in alcune misure rilevate.

In merito alla regolarità urbanistica, quindi, si può affermare che esistono delle difformità rispetto ai documenti presenti al comune e alle planimetrie catastali. L'aspetto più rilevante è che con la scala interna risulta un accorpamento dei due immobili al piano secondo e terzo. Nel merito si può dire che le difformità di cui ai punti 1-2 e 3 possono essere regolarizzati attraverso presentazione di c.d. Scia "tardiva" con pagamento di sanzioni e successiva presentazione di Sca (segnalazione

certificata di agibilità. I costi stimati per le regolarizzazioni relativi ai punti 1-2 e 3 ammontano ad euro 1.500,00 così distinti:

oneri amministrativi, catastali e sanzioni: € 800,00

Parcella tecnico. € 700,00

e) STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto del pignoramento come da dichiarazione dei debitori, verificata in sede di sopralluogo risulta occupato dagli stessi e dal loro nucleo familiare; tale condizione risulta anche all'Ufficio Anagrafe come da certificato di residenza. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione, anche per brevi periodi.

f) ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano altre spese insolute e titoli di terzi occupanti.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, per l'appartamento non risulta alcuna certificazione presente al CEFA Regione Sicilia. Per l'impianto di riscaldamento installato non risulta libretto di impianto. Si presume il costo di euro 500,00 per redazione libretto e APE.

In merito al punto c bis) del mandato si fa presente che allo stato verificato durante il sopralluogo non sono stati rilevati beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento. In ogni caso, ove ciò si verificasse prima della consegna all'assegnatario gli eventuali costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

g) DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione commerciale

La descrizione che segue riporta la situazione rilevata in sede di sopralluogo e riportata nel rilievo planimetrico e fotografico (allegati 8 e 1).

Il lotto si inquadra nella tipologia di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di edificio plurifamiliare a quattro piani senza ascensore.

Di seguito vengono riportati gli elementi caratteristici considerando prima il complesso intero edificio e poi la singola unità.

Edificio nel suo complesso

L'edificio in cui è compreso l'immobile risulta costruito in parte agli inizi degli anni 50 e successiva sopraelevazione alla fine degli anni 50. Ha struttura portante in muratura a quattro elevazioni f.t. Ha esposizione libera solo dal lato ovest. I solai sono in c.a. e laterizio. I muri esterni sono realizzati con blocchi in calcare per uno spessore totale da cm 50 a 30. La copertura è a terrazza. È presente un pozzo luce nell'angolo sud-est. La facciata dei prospetti è rifinita ad intonaco risalente all'epoca della costruzione e risulta nel complesso in condizioni generali degradate; necessitano di interventi di risanamento in diversi punti sia i muri che frontalini e sotto ballatoi. Il vano scala ha rivestimento in marmo tipo botticino, le pareti sono tinteggiate con idropittura. Non è presente vano ascensore.

L'edificio è ubicato in zona centrale urbana rientrante in area storica del comune di Ragusa, con nelle vicinanze tutti i servizi necessari.

appartamento per civile abitazione al piano secondo e terzo

L'immobile si sviluppa su due livelli al piano secondo e terzo dell'edificio, raggiungibile con vano scala comune avente accesso al civ. 180 di via Mariannina Schininà.

Il bene quindi presenta barriere architettoniche il cui superamento, in considerazione degli spazi e volumi disponibili, non risulta possibile.

Da un punto di vista funzionale, si riporta di seguito la distribuzione degli ambienti interni e dei balconi con le relative dimensioni:

piano secondo

Ambiente	esposizione	sup. netta (m ²)	altezza (m)	Note
ingr.-soggiorno	-	14,50	3,00	Finestra su pozzo luce
Cucina-pranzo	ovest	18,80	3,00	
lavanderia	-	4,60	3,00	
bagno	-	3,40	2,85	Finestra su pozzo luce
balcone	ovest	3,90	-	

piano terzo

Ambiente	esposizione	sup. netta (m ²)	altezza (m)	Note
ingresso	-	3,70	2,80	
Camera 1	ovest	18,90	2,80	
Camera 2	-	10,40	2,80	Finestra su pozzo luce
Cab. armadio	ovest	4,60		
bagno	-	3,40	2,70	Finestra su pozzo luce
terrazzino	ovest	5,60	-	

La superficie lorda complessiva per i due livelli è pari a 104,60 m², quella totale calpestabile utile è pari a 41,30 m² al piano secondo e 41,00 m² al piano terzo. La superficie totale di balcone è pari a 3,90 m² il terrazzino è

pari a 5,60 m². Il vano scala di accesso esclusivo ha superficie netta di 5,70 m².

Lo stato di conservazione degli ambienti interni risulta nel complesso buono a parte nel bagno al piano terzo dove sono presenti macchie dovute a infiltrazioni e condensa, oltre allo stato del balcone e del terrazzino che necessitano di interventi di manutenzione. I locali sono quasi tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestrate, a parte gli ambienti che hanno solo aperture sul pozzo luce. Internamente i pavimenti sono realizzati in parte in marmette di marmo e cemento e in parte in monocottura; i rivestimenti della cucina e del bagno sono con piastrelle di ceramica maiolicate. Le tramezzature sono in mattoni forati; le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. La scala a chiocciola interna è in legno.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 1) e il rilievo planimetrico (allegato n. 8).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti in parte all'epoca della costruzione e in parte a circa 20-25 anni fa senza certificazione; è presente impianto di riscaldamento, con caldaia standard (senza libretto di impianto) e radiatori in alluminio; sono presenti due climatizzatori nella cucina-pranzo e nella camera 1 da letto matrimoniale.

Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo metrico, sulla base dei rapporti indicati dal Codice delle valutazioni

immobiliari (Tecnoborsa 2018) e comprende la superficie principale (lorda) e le superfici secondarie dell'immobile, considerate in base ai rapporti mercantili. La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

Principale	terrazza (35%)	(balconi con vista) 35%)	TOTALE SUP. COMM.
104,60 m ²	2,00 m ²	1,40 m ²	108,00 m²

h) CRITERIO DI STIMA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il metodo di stima utilizzato consente di determinare il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2024) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, 2018) e LGVI 2021.

Per la scelta del metodo di stima si è tenuto conto delle peculiarità dei beni. Nel caso specifico unità immobiliare adibita ad abitazione in edificio pluripiano ubicata al piano secondo e terzo senza ascensore.

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo del confronto del mercato meglio noto come *market comparison approach* (MCA). Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. In sintesi il metodo si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Per ovvia

ragione di comprensibilità espositiva non si riportano le basi teoriche e di calcolo del metodo.

Alla base della stima è la rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare e dello specifico segmento per l'individuazione dei beni comparabili. Oltre alle informazioni dirette prodotte dal sottoscritto i dati sono stati acquisiti attraverso l'utilizzo della piattaforma online STIMATRIXCity.it che attraverso banca dati geo referenziata permette di individuare i comparabili più congrui. Dalla ricerca effettuata nel biennio non risultano dati di compravendita da porre a confronto per cui sono stati considerati dati provenienti da principali network di annunci con le opportune correzioni.

Sono stati individuati n. 3 immobili situati nella stessa zona e facenti parte dello stesso segmento di mercato:

A - immobile al prezzo di euro 45.000,00 riguardante:

- appartamento al piano primo e secondo senza ascensore in via Mariannina Schininà sup. mq 110,00;

B - immobile al prezzo di euro 40.000,00 riguardante:

- appartamento al piano primo e second senza ascensore in via Dafne sup. mq 80,00;

C - immobile al prezzo di euro 55.000,00 riguardante:

- appartamento al piano primo senza ascensore in via Sant Anna sup. mq 102,00.

Caratteristiche immobiliari considerate e tabella dati

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; sulle caratteristiche prese in

considerazione da venditori e compratori nel segmento di mercato; sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima (subject) differiscono nell'ammontare. In considerazione della tipologia di immobile sono state considerate le caratteristiche, con i relativi indici mercantili, utili per calcolare i prezzi marginali.

Di seguito i risultati delle elaborazioni effettuate.

Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	45.000	40.000	55.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	2	10	1	0	3,9% annuo
Superficie principale (mq)	110,00	80,00	102,00	108,00	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	10,00	12,00	6,00	9,50	Indice mercantile 0,35
Livello di Piano (n.)	1	1	1	2	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	2	2	2	2	Costo Realizzo 8.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	3	3	2	Costo marginale da 1 a 3 = 27.000 €
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	1	1	1	costo impianti = 7.000 € vita economica = 20 anni (vetustà A = 12; B = 10anni; C = 18 anni)

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate. La tabella che segue riporta i risultati ottenuti.

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	-146,03	-€ 129,80	-€ 178,48
Superficie principale (mq)	€ 396,48	€ 396,48	€ 396,48
Balconi (mq)	€ 138,77	€ 138,77	€ 138,77
Livello di Piano (n.)	€ 223,88	€ 199,00	€ 273,63
Servizi (bagni) (n.)	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 2.800,00	€ 3.500,00	€ 700,00

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. I risultati ottenuti sono riportati nella tabella che segue.

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	45.000,00	40.000,00	55.000,00
Data (mesi)	292,06	1.298,03	178,48
Superficie principale (mq)	-792,95	11.101,32	2.378,85
Balconi (mq)	-69,38	-346,92	485,68
Livello di Piano (n.)	223,88	199,00	273,63
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	0,00	-13.500,00	-13.500,00
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2.800,00	3.500,00	700,00
Prezzo corretto	€ 47.453,60	€ 42.251,44	€ 45.516,65

Sintesi estimativa

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali, i prezzi corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta data dalla relazione seguente:

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] \times 100$$

Nel caso in esame si hanno i seguenti risultati:

$d\% = (\max - \min) / \min < 10\%$	12,31%	>10%
-------------------------------------	--------	------

d%

Valore di Mercato media fra B e C	43.884,04	7,73%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	45.073,90	12,31%	>10%

In base al risultato del test quando il prezzo corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.

Sulla base di quanto prima specificato il valore di mercato del lotto risulta

valore commerciale complessivo:

$$V = € 43.884,04$$

che si arrotonda a:

$$\underline{V_{COM} = € 43.800,00}$$

Al valore commerciale complessivo stimato, come prescritto nel mandato, si applica un abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, come di seguito specificato:

- assenza della garanzia per vizi R₁ pari al 15%:

$$R_1 = 43.800,00 \times 0,15 = € 6.570,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione catastale e urbanistica R₂ pari a (punto d):

$$R_2 = € 1.500,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{Lotto} = € 43.800,00 - 6.570,00 - 1.500,00 = € 35.730,00$$

che si arrotonda a:

$$\underline{V_{Lotto} = € 35.700,00}$$

In definitiva:

Valutazione Lotto unico – immobile per civile abitazione ubicato al secondo e terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra sito a Ragusa in via Mariannina Schininà con ingresso dal civico numero 180, composta dalle seguenti unità immobiliari:

- U1 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 3 (ex foglio 268, particella 955, sub 6), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 2, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5;
- U2 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 6637 sub 4 (ex foglio 268, particella 955, sub 7), via Mariannina Schininà n. 180/A, piano 3, z.c. 1, cat. A/5, v.c. 3,5

Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 43.800,00}$$

(euro quarantatremilaottocento/00)

Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni R_1 e R_2 risulta:

$$\underline{V = € 35.700,00}$$

(euro trentacinquemilasettecento/00)

Con la presente si ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico conferito. Lo scrivente è comunque a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Data, 22/08/2025

L'ESPERTO

Ing. Carmelo La Ferla

