



TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Incarico di stima dei beni pignorati relativo alla
Procedura esecutiva immobiliare n. 165/2023 R. G. Es.
ad istanza di, contro

Elaborato: Relazione di stima -lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

beni pignorati nel comune di Ragusa in via S. Francesca Cabrini n.
10 comprendente unità U1 casa per civile abitazione su unico
livello, unità U2 posto auto coperto e unità U3 posto auto
scoperto, riportato nel NCEU del comune di Ragusa, sez. A al
foglio 50, particella 238, sub 3-4-6

IL TECNICO INCARICATO
Ing.

ALLEGATO N.4
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

Procedura esecutiva immobiliare n. 165/2023 R. G. Es. ad istanza di, contro	
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario dott. Claudio Leocata Esperto del procedimento: ing.	
Diritto	Intera proprietà per 1/1(bene donato in condizioni di celibe)
Bene (lotto unico)	comprendente unità U1 casa per civile abitazione su unico livello, unità U2 posto auto coperto e unità U3 posto auto scoperto
Ubicazione	comune di Ragusa in via S. Francesca Cabrini n. 10 (Coord. Geografiche: 36.932223, 14.696793)
Titolarità	atto di donazione del ricevuto dal rep. 14058, trascritto il 26/02/2002 ai nn. 3108/2599
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio,riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	NCEU del comune di Ragusa, sez. A al foglio 50, particella 238, sub 3-4-6
Lotto unico	comprendente unità U1 casa per civile abitazione su unico livello, unità U2 posto auto coperto e unità U3 posto auto scoperto
Occupazione	Occupato dalla famiglia del debitore
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Immobile in sanatoria ex L. 47/85 che risulta procedibile per rilascio Concessione in sanatoria
Immobile insanabile	No
Titolarità Urbanistica	è stata presentata Richiesta Condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, n. 4349/86 il (proprietario confinante) (non ritirata la Concessione edilizia in sanatoria)

Agibilità/Abitabilità	NON PRESENTE	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		€. 215.000,00
Valore di Vendita Forzata		€. 158.750,00
Vendibilità e motivo	Bene ricadente in area limite di residenziale con attuale debole mercato ma in ripresa	
Vincoli	relativi al ritiro della C.E. in sanatoria con costi decurtati dal valore	
Edilizia agevolata	-	
Oneri	Per regolarizzazione e agibilità già decurtati pari a euro 24.000,00	
APE/CDU	APE già redatto a carico della procedura	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni e trascrizioni	
	<p>U1 - U2 - U3</p> <p>- <u>trascrizione</u> del 26/02/2002 - Reg. Part. 2599 Reg. Gen. 3108 - Notaio Rep. 14058 - atto di donazione del</p> <p>- <u>iscrizione di ipoteca giudiziale</u> in data 22 luglio 2014 ai nn. 9846/1301, in forza di atto giudiziario del 22 maggio 2013 rep. 372/13 Tribunale di Ragusa, a favore di, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 5.000,00 di cui capitale euro 3.493,00, a carico di per la quota intera della proprietà, a carico inoltre di altro soggetto e beni;</p> <p>- <u>trascrizione</u> NN. 13255/8951 il 28/06/2016 - Verbale di pignoramento del 24/08/2016 Rep. 3295 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA a favore di</p>	

	<p>.....:per la quota intera di proprietà;</p> <p>- iscrizione di ipoteca giudiziale in data 10 febbraio 2023 ai nn. 2237/132, in forza di atto <u>giudiziario</u> del 6 dicembre 2019 rep. 2070 Tribunale di Ragusa, a favore, per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui capitale euro 20.337,52, a carico di per la quota intera di proprietà;</p> <p>- trascrizione NN. 13165/9810 del 03/08/2023 – Verbale di pignoramento del 18/07/2023 Rep. 1919 notificato dall'ufficiale <u>giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA</u>, a favore di, credito di euro 21.670,09 oltre interessi e spese, a carico di per la quota intera della proprietà;</p> 
---	---



Indice

Sintesi estimativa (allegato 4)	2
Premessa	7
1. Cause del procedimento in corso	8
2. Contenuti del mandato	8
3. Operazioni peritali	8
3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	8
3.2 Acquisizione atti e documenti	8
4. Risposte al mandato	9
4.1 Controllo e completezza della documentazione in atti	9
4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione dei lotti	9
Relazione tecnica di stima – lotto unico	12

Allegati



Elenco allegati

- 1 verbale di sopralluogo
- 2 visura catastale -Fg 50 - p.lla 238 - sub 3
- 3 visura catastale -Fg 50 - p.lla 238 - sub 4
- 4 visura catastale -Fg 50 - p.lla 238 - sub 6
- 5 planimetria catastale - Fg 50 - p.lla 238 - sub 3
- 6 planimetria catastale - Fg 50 - p.lla 238 - sub 4
- 7 planimetria catastale - Fg 50 - p.lla 238 - sub 6
- 8 elaborato planimetrico da rilievo sub 3-4-6
- 9 pianta da rilievo immobili U1-U2-U3 (con punti di scatto foto)
- 10 copia atto di provenienza
- 11 ispezione ipotecaria - Fg 50 - p.lla 238 - sub 3
- 12 ispezione ipotecaria - Fg 50 - p.lla 238 - sub 4
- 13 ispezione ipotecaria - Fg 50 - p.lla 238 - sub 6
- 14 richiesta di condono n. 4349 del 20/09/1986
- 15 Attestato di prestazione energetica immobile fg 50 - p.lla 238 - sub 3
- 16 rilievo fotografico



Premessa

Il sottoscritto Ing. con studio a (RG) in
via, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Ragusa al n., con provvedimento del 13/09/2023 è stato
nominato dal Giudice Dott. G. O. RAPISARDA per lo svolgimento di
perizia tecnica di stima relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n.
165/2023 R. G. ad istanza di, contro
In data 15/09/2023 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)
di acquisito da), è seguito atto di
pignoramento nei confronti del debitore dei seguenti immobili offerti in
garanzia (come riportato nell'atto di pignoramento):

*"1. abitazione in villini sita in Ragusa via S. Francesca Cabrini n. 10, al piano terra,
censita al NCEU di Ragusa al **foglio 50, mappale 238, sub 3**, cat. A/7, vani 7;*

2. autorimessa sita in Ragusa via S. Francesca Cabrini n. 10, al piano terra, censita al NCEU di Ragusa al **foglio 50, mappale 238, sub 4**, cat. C/6, mq 15;

2. autorimessa sita in Ragusa via S. Francesca Cabrini n. 10, al piano terra, censita al NCEU di Ragusa al **foglio 50, mappale 238, sub 6**, cat. C/6, mq 17".

2. Contenuti del mandato

Unitamente all'incarico, il G.E. sottoponeva al sottoscritto le disposizioni da seguire come riportate nella nomina del 13/09/2023.

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 dott. Claudio Leocata e inviata apposita comunicazione in merito all'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/10/2023 alle ore 11.00 direttamente sui luoghi.

Alla data ed orario di cui sopra il sottoscritto insieme al custode si è recato sui luoghi e alla presenza del sig. ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico degli immobili. Alle ore 11.45, concluse tali operazioni, è stato redatto il verbale (allegato 1).

3.2 Acquisizione atti e documenti

Il sottoscritto, in data 16/02/2024 si è recato presso lo studio del Notaio per avere copia dell'Atto di provenienza. In data 29/12/2023, 22-27/02/2024 si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa 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 risultano completi e corrispondenti con le certificazioni catastali attuali.

4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione lotti

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono attualmente identificate al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa come di seguito specificato (allegato n. 2-3-4):

Tabella 1

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.IIIa</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	50	238	3	A/7	2	7 vani	153 m ² (153 m ²)	€ 777,27	Via SANTA FRANCESCA CABRINI n. 10 Piano T
U2	50	238	4	C/6	2	15 mq	15 m ²	€ 37,18	Via SANTA FRANCESCA CABRINI n. 10 Piano T
U3	50	238	6	C/6	1	17 mq	17 m ²	€ 36,00	Via SANTA FRANCESCA CABRINI n. 10 Piano T

La proprietà delle unità immobiliari, come prima identificate è riportata nel seguente prospetto:



Tabella 2

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Proprietà</i>
U1-	50	238	3
U2-	50	238	4	<i>Diritto di: Proprieta' per 1/1</i>
U3	50	238	6	

Per la formazione dei lotti, dopo le verifiche della documentazione e quelle sui luoghi, occorre fare le seguenti considerazioni.

L'unità U2 e U3 in quanto sono inserite all'interno dell'area interna circostante l'abitazione non possono avere una loro autonoma funzionalità rispetto all'unità U1.

Tale circostanze consigliano la formazione di un **lotto unico** di vendita come di seguito specificato:

LOTTO UNICO

Il lotto consiste in compendio immobiliare sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, confinante ad est con via S. F. Cabrini, a nord con area di pertinenza, a sud ed ovest con proprietà, così formato:

- immobile U1 fabbricato per civile abitazione su unico livello sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, riportato nel NCEU del comune di Ragusa al foglio 50, particella 238, sub 3, cat. A/7, vani 7, classe 2. z.c. 1, piano T;
- immobile U2 box auto (coperto con tettoia) sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, confinante a nord-est con sub 5, riportato nel NCEU del comune di Ragusa al foglio 50, particella 238, sub 4, cat. C/6, consistenza 15 mq, classe 2. z.c. 1, piano T;

- immobile U3 box auto scoperto sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, confinante a nord-est con sub 7, riportato nel NCEU del comune di Ragusa al foglio 50, particella 238, sub 6, cat. C/6, consistenza 17 mq, classe 1. z.c. 1, piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA - LOTTO UNICO

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Il lotto consiste in compendio immobiliare sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, confinante ad est con via S. F. Cabrini, a nord con area di pertinenza, a sud ed ovest con proprietà così formato:



- immobile U1 fabbricato per civile abitazione su unico livello sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, riportato nel NCEU del comune di Ragusa al foglio 50 (sez. A), particella 238, sub 3, cat. A/7, vani 7, classe 2. z.c. 1, piano T;
- immobile U2 box auto (coperto con tettoia) sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, confinante a nord-est con sub 5, , riportato nel NCEU del comune di Ragusa al foglio 50 (sez. A), particella 238, sub 4, cat. C/6, consistenza 15 mq, classe 2. z.c. 1, piano T;
- immobile U3 box auto scoperto sito a Ragusa in via Santa Francesca Cabrini n. 10, confinante a nord-est con sub 7, riportato nel NCEU del comune di Ragusa al foglio 50 (sez. A), particella 238, sub 6, cat. C/6, consistenza 17 mq, classe 1. z.c. 1, piano T.



Identificazione catastale

Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa come segue (allegato 2-3-4):



Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</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/50	238	3	A/7	2	7 vani	153 m ² (153 m ²)	€ 777,27	Via SANTA FRANCESCA CABRINI n. 10 Piano T
U2	A/50	238	4	C/6	2	15mq	15 m ²	€ 37,18	Via SANTA FRANCESCA CABRINI n. 10 Piano T
U3	A/50	238	6	C/6	1	17 mq	17 m ²	€ 36,00	Via SANTA FRANCESCA CABRINI n. 10 Piano T

Di tali immobili esistono le seguenti planimetrie catastali:

- immobile U1: presentata il 15/12/2010 (allegato 5);
- immobile U2: presentata il 21/12/1993 (allegato 6);
- immobile U3: ultima presentata il 21/12/1993 (allegato 7);

Conformità catastale

Beni U1, U2 e U3

Le planimetrie catastali (allegato n. 5-6-7) risultano conformi allo stato attuale verificato sui luoghi. Occorre solo precisare che nella planimetria del fabbricato (sub 3) vi sono delle incongruenze rispetto a orientamento e particelle confinanti. Bisogna rilevare che quanto indicato come sub 1 risulta soppresso (prima era un BCNC), per cui l'area comune non è attualmente identificata.

La rappresentazione esatta è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto (allegato n. 8-9).

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ubicazione fabbricato

L'indicazione della via su Google maps è erroneamente riportata come via Francesco Saverio Cabrini.

b) PROPRIETÀ DEI BENI

La proprietà delle unità immobiliari, come prima identificate è riportata nel seguente prospetto:

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Proprietà</i>
U1-	50	238	3 <i>Diritto di: Proprieta' per 1/1</i>
U2-	50	238	4	
U3	50	238	6	

Provenienza ventennale

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

Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.

Il lotto appartiene ai soggetti con i diritti e quote prima elencati in forza di atto di donazione del ricevuto dal Notaio rep. 14058, trascritto il 26/02/2002 ai nn. 3108/2599 (allegato n. 10), da potere di, che aveva costruito su terreno di sua proprietà il fabbricato con rispettive pertinenze.

c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche effettuate la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sui beni pignorati risulta regolare. Come da ultima ispezione ipotecaria del 07/03/2024 sui beni non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni dopo il pignoramento (allegato n. 11-12-13). Di seguito si riportano gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni presenti.

Formalità pregiudizievoli nel ventennio

Immobili U1-U2_U3 (allegato n. 11-12-13)

- trascrizione del 26/02/2002 – Reg. Part. 2599 Reg. Gen. 3108 - Notaio Rep. 14058 - atto di donazione del
- iscrizione di ipoteca giudiziale in data 22 luglio 2014 ai nn. 9846/1301, in forza di atto giudiziario del 22 maggio 2013 rep. 372/13 Tribunale di Ragusa, a favore di nato a c.f., domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 5.000,00 di cui capitale euro 3.493,00, a carico di per la quota intera della proprietà, a carico inoltre di altro soggetto e beni;

Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.

- trascrizione NN. 13255/8951 il 28/06/2016 – Verbale di pignoramento del 24/08/2016 Rep. 3295 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA a favore di contro nato a, per la quota intera di proprietà;
- iscrizione di ipoteca giudiziale in data 10 febbraio 2023 ai nn. 2237/132, in forza di atto giudiziario del 6 dicembre 2019 rep. 2070 Tribunale di Ragusa, a favore di, per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui capitale euro 20.337,52, a carico di per la quota intera di proprietà;
- trascrizione NN. 13165/9810 del 03/08/2023 – Verbale di pignoramento del 18/07/2023 Rep. 1919 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA, a favore di, credito di euro 21.670,09 oltre interessi e spese, a carico di per la quota intera della proprietà;
- Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sui beni costituenti il lotto.

d) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente (tav. 02 – scala 1/2000) l'edificio ricade in zona agricola con vincolo di interesse archeologico e paesaggistico 7d (livello di tutela 2) –

Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ragusa risulta quanto segue:

immobili U1-U2-U3

Non risultano Concessioni Edilizie rilasciate ma è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono n. 4349/86 il 20/09/1986 a nome di (allegato n. 14). In tale istanza sono considerati oltre che gli immobili costituenti il lotto come prima definito anche l'immobile adiacente identificato al C.U. con il sub 3 e pertinenze sub 5 e 7 intestati proprio a

La situazione attuale degli immobili è riportata nell'apposito elaborato planimetrico redatto sulla base del rilievo effettuato sui luoghi (allegato n. 8-9). Dall'ufficio preposto al disbrigo delle pratiche di condono è stato svolto, su richiesta del sottoscritto, un calcolo comunque da considerarsi non definitivo, delle somme ancora da corrispondere relativi a saldo oblazione, interessi, oneri concessori e di urbanizzazione, che in riferimento solo gli immobili costituenti il lotto è di euro 17.000,00.

Per il rilascio della Concessione in sanatoria occorre predisporre da parte di un tecnico incaricato tutta la documentazione richiesta dallo stesso ufficio comunale. Per tale incombenza si presume un costo di euro 4.000,00.

Per la successiva SCA (segnalazione certificata di abitabilità si presume un costo di euro 500,00 per competenze tecniche e di euro 2.500,00 per eventuale adeguamento impianti.

e) STATO DI OCCUPAZIONE

I beni oggetto del pignoramento, come verificato in sede di sopralluogo risultano occupati dalla sig.ra coniuge del debitore e dai figli. Il sottoscritto PE ha provveduto in data 24/10/2023, su richiesta del Custode Giudiziario, a valutare un congruo canone di locazione. Dalla documentazione presente in atti successiva al primo accesso e definitivo decreto del Giudice del 20/02/2024 l'occupazione risulta confermata e in ultima analisi senza corrispondere alcun precario oneroso.

f) ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano altre spese insolute e titoli di terzi occupanti.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, con autorizzazione del Giudice del 05/01/2024 in vista della stipula del contratto di locazione (poi non portato a termine), è stato redatto dal sottoscritto con data 16/01/2024 e codice identificativo: (allegato n. 15). 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 8-9-16).

Il lotto si inquadra nella tipologia di edificio per civile abitazione a piano terra con pertinenza due box auto, di cui uno coperto.

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

Edificio nel suo complesso

L'edificio risulta costruito agli inizi degli anni 80. Ha struttura portante in c.a. a una elevazione f.t. con sottotetto attualmente accessibile tramite una botola nella zona soggiorno ma senza scala fissa. Ha esposizione libera su tre lati sud-est-nord. I solai sono in c.a. e laterizio. I muri esterni sono realizzati con blocchi in calcare e controfodera per uno spessore totale di cm 30. La copertura è a padiglione. La facciata dei prospetti è rifinita e risalente all'epoca della costruzione e risulta nel complesso in condizioni generali buone. Il fabbricato è inserito in area confinata accessibile dia via S. Francesca Cabrini sia da cancelletto pedonale che carrabile. Nell'area sono presenti altri tre fabbricati in parte in aderenza. Nei lati liberi è presente un marciapiede pavimentato con piastrelle tipo cotto oltre a zone a giardino.

L'edificio è ubicato in zona "Annunziata" posta ad ovest del centro di Ragusa, comunque a poca distanza dalle zone prettamente residenziali e da tutti i servizi necessari.

Bene U1-U2-U3 – casa per civile abitazione al piano terra con pertinenza due box auto, di cui uno coperto

L'immobile si sviluppa su unico livello avente accesso al civ. 10 di via S. Francesca Cabrini.

Il bene, essendo tutto su unico livello non presenta barriere architettoniche.

Attraverso cancelletto pedonale e carrabile si accede all'ingresso posto nel locale soggiorno.

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

(U1)

Ambiente	esposizione	sup. netta (m ²)	altezza (m)	Note
soggiorno	sud	55,90	2,80	
Cucina	est	15,90	2,55	Presenza di controsoffitto
Bagno 1	est	5,70	2,80	
Lav.	-	2,70	2,80	
Disimp.	-	6,70	2,80	
Letto 1	nord	15,50	2,80	
Bagno 2	nord	7,50	2,60	Presenza di controsoffitto
Letto 2	nord	17,20	2,80	
Cabina armadio	-	6,10	2,60	Presenza di controsoffitto

La superficie principale lorda complessiva è pari a 152,60 m². L'area esterna pertinenziale è pari a 148,00 m².

La superficie totale calpestabile utile è pari a 133,20 m²

Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.

I due box sono ubicati quello scoperto (sub 6) subito a sinistra dopo l'accesso carrabile quello coperto con tettoia avente struttura in legno è posto dietro il fabbricato.

L'unità U2 è costituita da box auto coperto ubicato sul lato nord con struttura in legno e con un lato libero (foto n.9). Ha dimensioni 4,75x3,15 e superficie di 15,00 m².

L'unità U3 è costituita da box auto scoperto delimitato da un lato dal marciapiede e dal lato sud da aiuola. Ha dimensioni come in elaborato e superficie di 16,80 m².

Lo stato di conservazione degli ambienti interni dei locali residenziali risulta nel complesso buono. I locali sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestrate distribuite su tutti gli ambienti. Internamente i pavimenti sono realizzati in monocottura; i rivestimenti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica maiolicate. Le tramezzature sono in mattoni forati; le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura. Nelle pareti del solaio in quasi tutti gli ambienti sono presenti macchie diffuse di muffe. Gli infissi interni sono in parte in legno e in parte in scorrevoli in vetro, quelli esterni sono in legno e vetrocamera con persiane sempre in legno.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 16) e il rilievo planimetrico (allegato n. 8-9).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti all'epoca di completamento del fabbricato senza certificazione. È presente un impianto di riscaldamento con diffusione a termoconvettori, ma durante il sopralluogo è stato accertato che non risulta attualmente

funzionante e non è stato fornito alcun libretto di impianto o certificazione. Nella redazione dell'APE si è tenuto conto di questa situazione.



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. I due box vengono considerati nel calcolo, come anche l'area esterna ad uso esclusivo.

La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

Principale	Giardino (10%)	Posto auto coperto (35%)	Posto auto scoperto (20%)	TOTALE SUP. COMM.
152,60 m ²	14,80 m ²	5,25 m ²	3,35 m ²	176,00 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 2022) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, 2018).

Per la scelta del metodo di stima si è tenuto conto delle peculiarità dei beni. Nel caso specifico edificio a piano terra residenziale con posti auto esterni.



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. Vista la mancanza di dati nel biennio sono stati considerati dati provenienti da principali network di annunci con le opportune correzioni, verificati presso le agenzie proponenti.

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

A - immobile al prezzo di euro 225.000,00 riguardante:

- villetta indipendente su unico livello con spazi esterni, posti auto, in strada provinciale 9 sup. mq 140,00;

B - immobile al prezzo di euro 170.000,00 riguardante:

- casa indipendente su due livelli con garage in via G. Falcone sup. mq 180,00;

C - immobile al prezzo di euro 230.000,00 riguardante:

- casa indipendente su unico livello con spazi esterni, posti auto, in strada provinciale 9 sup. mq 120,00.

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 (€)	225.000	170.000	230.000		
Data (mesi)	2	11	1	0	1,4% annuo
Superficie principale (mq)	140,00	180,00	120,00	152,60	Indice mercantile 1
Piani (n.)	1	2	1	1	Indice n. piani 0,35%
Servizi (bagni) (n.)	2	3	2	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	1	2	1	Costo marginale da 1 a 3 = 26.670 €
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	2	1	costo impianti = 8,000 € vita economica = 20 anni (vetustà A = 10; B = 4 anni; C = 10 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)	-260,14	-€ 196,55	-€ 265,92
Superficie principale (mq)	€ 444,50	€ 444,50	€ 444,50
Piani (n.)	€ 784,75	€ 592,92	€ 802,19
Servizi (bagni) (n.)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 12.640,00	€ 12.640,00	€ 31.600,00
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 6.400,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00

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	225.000,00	170.000,00	230.000,00
Data (mesi)	520,28	2.162,04	265,92
Superficie principale (mq)	5.600,74	-12.179,38	14.490,80
Piani (n.)	0,00	-592,92	0,00
Servizi (bagni) (n.)	0,00	-2.000,00	0,00

Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-25.280,00	0,00	-31.600,00
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	6.400,00	2.000,00	4.000,00
Prezzo corretto	212.241,02	159.389,74	217.156,72

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:

Sintesi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%		36,24%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	185.815,38	33,16%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	196.262,49	36,24%	>10%
Valore di Mercato media fra A e C	214.698,87	2,32%	<10%

In base al risultato del test visto la divergenza calcolata sui tre comparabili fornisce valori maggiori al 10%, dovuta al fatto che il prezzo corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili (comparabile B) per cui 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:

$$V = € 214.698,87$$



che si arrotonda a:

$$\underline{V_{COM} = € 215.000,00}$$

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 R_1 pari al 15%:

$$R_1 = 215.000,00 \times 0,15 = € 32.250,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione urbanistica R_2 pari a:

$$R_2 = € 17.000,00 + 4.000,00 + 500,00 + 2.500,00 = € 24.000,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{Lotto} = € 215.000,00 - 32.250,00 - 24.000,00 = \underline{€ 158.750,00}$$

In definitiva:

Valutazione Lotto unico – beni pignorati nel comune di Ragusa in via S. Francesca Cabrini n. 10 comprendente unità U1 casa per civile abitazione su unico livello, unità U2 posto auto coperto e unità U3 posto auto scoperto, riportato nel NCEU del comune di Ragusa, sez. A al foglio 50, particella 238, sub 3-4-6

Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 215.000,00}$$

(euro duecentoquindicimila/00)



Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni R₁
e R₂ risulta:

V = € 158.750,00

(euro centocinquantottomilasettecentocinquanta/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, 08/03/2024

L'ESPERTO



Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 165/2023 R. G.E.



28