

Ing. Carmelo LA FERLA
97015 Modica (RG)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA
(ex Tribunale di Modica)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Incarico di stima dei beni pignorati e unica riepilogativa dei lotti già stimati con risposta ad altri quesiti del G.E., relativo alla Procedura esecutiva immobiliare n. 118/2010 R. G.

Elaborato: Relazione di stima unitaria-lotto 1 e 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Carmelo La Ferla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

Premessa	4
1. Contenuti del mandato	4
2. Risposte ai quesiti	5
2.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	5
2.2 Acquisizione atti e documenti	6
2.3 Inquadramento delle problematiche riscontrate e riepilogo unitario delle risposte ai quesiti	6
2.3.1 <i>Definizione dei lotti nelle precedenti stime</i>	6
2.3.2 <i>Valutazione sulla definizione dei lotti nelle precedenti stime</i>	6
2.3.3 <i>Definizione dei lotti</i>	8
3. Revisione delle stime precedenti	12
3.1 Revisione stima lotto 1	12
3.2 Revisione stima da precedente perizia unità U2-U3-U4	14
4. Stima dell'immobile U5 piano 3	19
5. Valutazione finale dei lotti considerati	28
Sintesi estimativa	30
Allegati	

Elenco allegati

- 1 rilievo fotografico
- 2 visure catastali immobili aggiornate: fg 17, p.lla 1188, sub 3 (lotto 1)
- 3 visure catastali immobili aggiornate: fg 17, p.lla 1188, sub 1-2-4-5-7 (lotto 2)
- 4 planimetrie catastali immobili: fg 17, p.lla 1188, sub 3 (lotto 1)
- 5 planimetrie catastali immobili: fg 17, p.lla 1188, sub 1-2-4-5-7 (lotto 2)
- 6 elaborati planimetrici da rilievo immobili U1 (lotto 1)
- 7 elaborati planimetrici da rilievo immobili U2-U3-U4-U5 (lotto 2)
- 8 ispezione ipotecaria immobile U5-Fg 17 - p.lla 1188 - sub 7 (lotto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo LA FERLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 720, con provvedimento del 07/04/2022 è stato nominato dal Giudice Dott. G.O. RAPISARDA per lo svolgimento di perizia tecnica di stima dei beni pignorati e unica riepilogativa dei lotti già stimati con risposta ad altri quesiti relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n. 118/2010 R. G. (ex Tribunale di Modica).

In data 08/04/2022 lo stesso ha inviato accettazione dell'incarico. Dopo aver ottemperato a tutte le operazioni necessarie per rispondere al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione unica, suddivisa nei seguenti quattro punti:

- 1) contenuti del mandato;
- 2) risposte ai quesiti e definizione dei lotti;
- 3) revisione delle stime precedenti;
- 4) stima dell'immobile U5 piano 3;
- 5) valutazioni finale dei lotti considerati

1. Contenuti del mandato

Si riporta di seguito quanto richiesto dal mandato del G.E:

- a) depositare una relazione unitaria e riepilogativa dei lotti già stimati specificando se per la procedura esecutiva sia più conveniente porre in vendita i lotti nn. 1 e 2 come lotto unico;
- b) indicare i confini (indicando quelli ricavabili dall'atto di provenienza) dei lotti;
- c) detrarre dal prezzo di stima l'abbattimento forfettario del 15% o, nel caso in cui il lotto o la parte di lotto da stimare fosse abusiva si dovrà

applicare il criterio del valore d'uso (stima come se fosse regolare seguita da un abbattimento di 50%);

d) descrivere l'esistenza delle servitù tra i vari lotti (esistenti o da costituire nel decreto di trasferimento ex art. 1062 c.c.), indicando che va consentito l'accesso reciproco ai proprietari dei lotti 1 e 3, e l'accesso ai due lotti al proprietario del lotto 2, per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei serbatoi, per accedere alla centralina del gas e per consentire al proprietario del lotto 1 di accedere al quadro elettrico presente nel vano scala comune tra i lotti 2 e 3;

e) descrivere l'esistenza di impianti unici di acqua, luce e gas per tutti i piani;

f) descrivere la mancanza di elementi (muro e porta) che dividano e separino l'abitazione al primo piano;

g) la stima del lotto n. 3.

2. Risposte ai quesiti

2.1 Operazioni e verifiche sui luoghi

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo aver preso accordi con il P.D. avv. Mirta Paternò il giorno 12/05/2022 alle ore 9.30 si è recato sui luoghi dove ha trovato il sig. xxx e ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico (allegato 1) degli immobili.

2.2 Acquisizione atti e documenti

Il sottoscritto ha acquisito per via telematica e dal PD nominato avv. Mirta Paternò la documentazione presente in atti, le documentazioni catastali, e

ha effettuato ricerca di compravendite di immobili comparabili attraverso apposito portale telematico (stimatrix) e agenzie immobiliari della zona.

2.3 Inquadramento delle problematiche riscontrate e riepilogo unitario delle risposte ai quesiti

Sulla base di quanto riscontrato sui luoghi e dalle verifiche effettuate sulla documentazione prodotta si relaziona quanto segue.

2.3.1 Definizione dei lotti nelle precedenti stime

La definizione dei lotti eseguita nelle precedenti stime (ultima del 29/07/2019) risulta:

- lotto 1 comprende il locale commerciale posto al piano terra, con ingresso indipendente da via Saffi;
- lotto 2 comprende l'unità abitativa posta al piano primo del fabbricato, con ingresso dal corpo scala comune. All'appartamento, compreso superfici dei balconi, si aggiunge la consistenza del garage, posto al piano terra con ingresso da via Garibaldi, e collegato internamente al corpo scala da una porta interna di accesso.
- lotto 3 composto dall'appartamento del piano secondo compreso superfici dei balconi e del volume posto al piano terzo con accessori, quest'ultimo bene considerato pertinenza del piano secondo.

2.3.2 Valutazione sulla definizione dei lotti nelle precedenti stime

Allo stato attuale risultano le seguenti circostanze.

Il lotto 1 riferito al solo locale commerciale ha ingresso indipendente dalla via A. Saffi (foto n. 1) e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenta una sua autonomia e appetibilità da un punto di vista

immobiliare (foto n. 2-4). Nel cavedio su cui si affaccia il locale dal quale vi si accede è presente un serbatoio di accumulo di acqua (foto n. 5) alimentato dalla condotta idrica comunale, con unico contatore (foto n. 6) e tramite una pompa azionata da un interruttore posto nel quadro elettrico del vano scala al piano terra (foto n. 7), l'acqua viene spinta fino a raggiungere due serbatoi posti all'ultimo piano che servono gli appartamenti.

Tale situazione determina una doppia servitù:

- al locale commerciale (lotto 1) che deve consentire l'accesso al serbatoio e pompa per manutenzione;
- agli altri lotti (appartamenti) che devono consentire accesso al quadro elettrico generale posto nel vano scala.

Inoltre oltre all'unico contatore idrico risulta un unico contatore elettrico (foto n. 8) per cui tali utenze sono in comune tra tutti i lotti.

Le possibili modifiche per eliminare le servitù sarebbero troppo onerose e invasive per entrambi i lotti. Risulta possibile la separazione delle utenze idriche ed elettriche con apposita richiesta presso gli enti preposti (E_distribuzione e comune) e predisposizione di contatori separati per il lotto 1, con una spesa stimata pari ad euro 1.200,00.

Si ritiene pertanto di mantenere il lotto 1 come prima definito con vincolo di servitù come prima specificato e importo da detrarre sul valore stimato pari a euro 1.200,00.

Per i lotti 2 e 3 prima definiti risulta oltre a quanto prima evidenziato anche le seguenti condizioni:

- su pozzo luce piccolo sono poste le tubazioni di acqua in comune tra i piani 1-2-3 (foto n. 9);
- al piano 3 è posto l'unico contatore del gas con tubazione che corre lungo il prospetto su via Garibaldi (foto n. 10-11)
- al piano 3 sono posti serbatoi di riserva idrica e la caldaia per riscaldamento e ACS per tutti i piani, con tubazioni di collegamento e collettori inseriti in ogni piano (foto n. 12);
- l'abitazione al piano 1 non ha separazione rispetto al vano scala comune dal quale vi si accede direttamente senza porta o muro che divida l'unità immobiliare (foto n. 13)
- l'abitazione al piano primo è sprovvista di locale cucina;
- l'abitazione ricavata al piano 3 non ha separazione rispetto al vano scala comune dal quale vi si accede direttamente senza porta o muro che divida l'unità immobiliare (foto n. 14).

Inoltre la peculiarità delle singole unità indirizza, e in effetti era già contemplato alla sua nascita e successivo sviluppo, a considerare una ipotesi di struttura ricettiva che tra l'altro ben si identifica nella realtà del territorio pozzallese con maggiore appetibilità in termini di interesse a comprare, anche per investimento.

In considerazione di questo stato di cose si ritiene pertanto di definire il lotto 2 includendo il lotto 2 e 3 prima definiti.

2.3.3 Definizione dei lotti

In definitiva i lotti da considerare per la valutazione sono così distinti:

LOTTO 1

- immobile U1 – locale commerciale sito in Pozzallo (RG) identificato al Catasto fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio 17, particella 1188, sub 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 61 mq, superficie mq 74, R.C. € 1.383,02, in via Aurelio Saffi snc, piano T (allegato 2).

Confini

L'immobile confina: a nord con garage stessa ditta sub 2, ad est e sud con altra proprietà, ad ovest con via A. Saffi.

Proprietà

La proprietà delle unità immobiliari, come prima identificate è intestata a:
xxxxx - Diritto di: Proprietà per 1/1

L'immobile non presenta barriere architettoniche in quanto accessibile anche da rampa esterna e poi si sviluppa su unico livello.

Conformità edilizia

In merito alla conformità urbanistica si riporta quanto accertato in perizie precedenti (perizia del 2011) con documentazione presente in atti:

“...sotto il profilo urbanistico l'immobile è stato realizzato attraverso le seguenti autorizzazioni edilizie:

Concessione edilizia n. 5467 del 25/11/81

Concessione edilizia in sanatoria n. 1130 del 30/10/96

comunicazione opere interne del 19/03/2002...l'immobile gode del certificato di abitabilità/agibilità...”

LOTTO 2

Gli immobili che compongono il lotto 2 sono riportati nella seguente tabella, come da visure catastali aggiornate (allegato n. 3).

<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>
U0	17	1188	1	BCNC	-		-	-	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano: T-1-2-3
U2	17	1188	2	C/6	3	40 mq	40 m ²	€ 146,67	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano: T
U3	17	1188	4	A/2	2	7,5 vani	138 m ² (131)	€ 639,12	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano: 1
U4	17	1188	5	A/2	2	7,5 vani	138 m ² (131)	€ 639,12	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano: 2
U5	17	1188	7 (ex 6)	A/2	2	5 vani	105 m ² (95)	€ 426,08	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano: 3

Gli immobili tranne l'unità U2 presentano barriere architettoniche in quanto sono tutti accessibili dal vano scala. Per il loro superamento potrebbe essere realizzato solo un ascensore esterno che comporta una spesa consistente. L'immobile U0 identificato al sub 1 è il vano scala con ingresso da via Garibaldi n. 153 che sarà compreso solo nel lotto 2 in quanto non accessibile dal lotto 1 (locale commerciale).

Nel rilievo fotografico allegato sono riportate le condizioni degli immobili alla data del sopralluogo.

Confini

L'immobile U2 confina: a nord con via Garibaldi da cui ha accesso carrabile, ad est con via A. Saffi, a sud con locale commerciale stessa ditta sub 3 e ad ovest con vano scala a cui può avere direttamente accesso.

Gli altri immobili sono tutti confinanti a nord con spazio su via Garibaldi, ad est con proprietà xxxxx, a sud con proprietà xxx e ad ovest con spazio su via A. Saffi.

Proprietà

La proprietà delle unità immobiliari, come prima identificate è intestata a:

xxx - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Conformità edilizia

In merito alla conformità urbanistica si riporta quanto accertato in perizie precedenti (perizia del 2011) con documentazione presente in atti, valida per le unità U0, U2, U3 e U4:

“...sotto il profilo urbanistico l'immobile è stato realizzato attraverso le seguenti autorizzazioni edilizie:

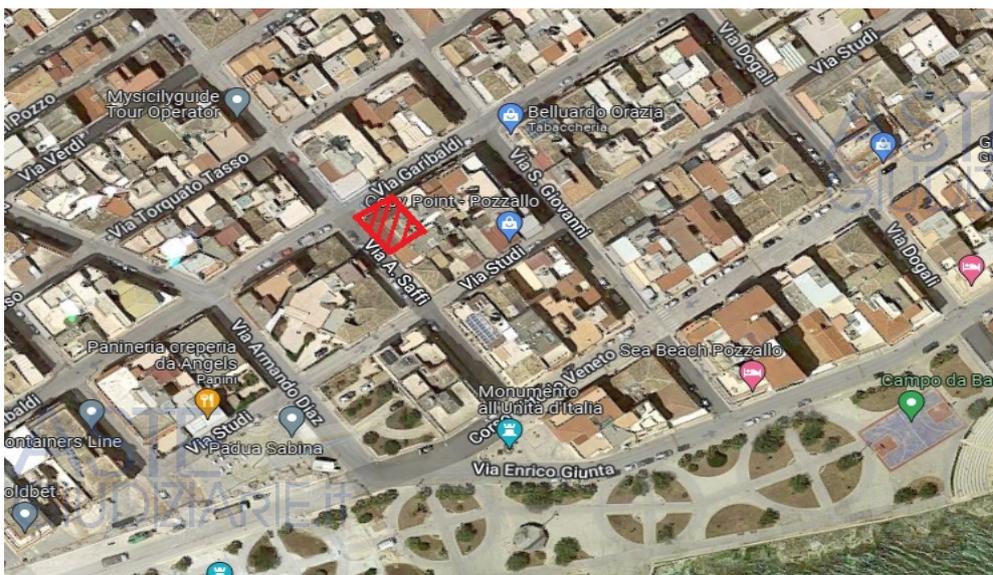
Concessione edilizia n. 5467 del 25/11/81

Concessione edilizia in sanatoria n. 1130 del 30/10/96

comunicazione opere interne del 19/03/2002...l'immobile gode del certificato di abitabilità/agibilità...”

Per l'unità U5 verrà relazionato più avanti.

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



Ubicazione fabbricato in cui sono inseriti gli immobili

3. Revisione delle stime precedenti

3.1 Revisione stima lotto 1

In precedenza e precisamente con riferimento all'ultima integrazione del precedente PE del 29/07/2019 il lotto 1, confermato nella sua composizione come prima descritto, era stato valutato con stima finale pari a euro 91.000,00.

Senza entrare nel merito del procedimento usato per la stima, in quanto non richiesto, ci si limita solo ad una attualizzazione alla data odierna del valore stimato. La situazione attuale delle condizioni dell'immobile sono rappresentate nelle foto da 1 a 4. Risultano solo partizioni interne non coerenti con la planimetria catastale (allegato 4 e 6).

L'attualizzazione della stima redatta nel luglio 2019 viene svolta effettuando un'indagine di mercato sui prezzi pagati nelle compravendite recenti per beni immobiliari similari venduti nelle vicinanze e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ognuno di loro, dello stato conservativo e del luogo, della commerciabilità del bene nella zona

in cui è situato. Dall'analisi svolta emerge un decremento dei valori di immobili commerciali dovuta al periodo della pandemia e allo stato attuale con incertezza della situazione economica che scoraggia dall'intraprendere attività commerciali, per cui le richieste sono basse e i prezzi diminuiscono. La riduzione registrata si può stimare pari al 15%, ottenendo allo stato attuale un prezzo unitario di mercato pari a € 1.100,00/m².

Considerando la superficie commerciale da rilievo di m² 74,00, il valore di mercato del lotto risulta:

valore commerciale complessivo:

$$V_{COM} = € 1.100,00 \times 74,00 = € 81.400,00$$

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%:

$$R_1 = 81.400,00 \times 0,15 = € 12.210,00$$

- costi stimati per la separazione delle utenze R₂ pari a:

$$R_2 = € 1.200,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{Lotto 1} = € 81.400,00 - 12.210,00 - 1.200,00 = € 67.990,00$$

che si arrotonda:

$$V_{Lotto 1} = € 68.000,00$$

In definitiva:

Valutazione Lotto 1 – beni nel comune di Pozzallo in via A. Saffi n. 14
comprendente unità U1 locale commerciale al piano terra

Il valore commerciale complessivo del lotto 1 risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 81.400,00}$$

(euro ottantunomilaquattrocento/00)

**Il valore complessivo finale del lotto 1 al netto delle decurtazioni R₁
e R₂ risulta:**

$$\underline{V = € 68.000,00}$$

(euro sessantottomila/00)

3.2 Revisione stima da precedente perizia unità U2-U3-U4

Nelle precedenti stime i lotti 2 e 3 erano definiti come specificato al par. 2.3.1. Visto che il sottoscritto, per quanto prima esposto, ha ritenuto procedere alla ridefinizione di tali lotti come lotto unico (lotto 2), la revisione delle stime verrà eseguita per le singole unità immobiliari prima denominate U2, U3 e U4 effettivamente già stimate mentre per la U5, come anche da richiesta del GE, verrà sviluppata una nuova stima.

revisione stima unità U2

La situazione attuale delle condizioni dell'immobile sono rappresentate nelle foto 15-16, non ci sono variazioni rispetto alla planimetria catastale (allegato 5 e 7).

Verrà seguita la stessa procedura indicata al paragrafo 3.1.

Dall'analisi svolta emerge un decremento dei valori di immobili adibiti a box/rimessa dovuta allo stato attuale con incertezza della situazione economica, per cui le richieste sono basse e i prezzi diminuiscono. La

riduzione registrata si può stimare pari al 9%, ottenendo allo stato attuale un prezzo unitario di mercato pari a € 450,00/m².

Considerando la superficie commerciale da rilievo di m² 40,00, il valore di mercato del lotto risulta:

valore commerciale complessivo:

$$V_{COM} = € 450,00 \times 40,00 = € 18.000,00$$

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 R₁ pari al 15%:

$$R_1 = 18.000,00 \times 0,15 = € 2.700,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{U2} = € 18.000,0 - 2.700,00 = € 15.300,00$$

In definitiva:

Valutazione unità U2 (lotto 2) – locale garage al piano terra

Il valore commerciale complessivo dell'unità immobiliare U2

risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 18.000,00}$$

(euro diciottomila/00)

Il valore complessivo finale dell'unità U2 al netto delle decurtazioni R₁:

$$\underline{V = € 15.300,00}$$

(euro quindicimilatrecento/00)

revisione stima unità U3

La situazione attuale delle condizioni dell'immobile sono rappresentate nelle foto 17-20, ci sono variazioni nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale (allegato 5 e 7). Si stima un costo pari a euro 500,00 per regolarizzare.

Verrà seguita la stessa procedura indicata al paragrafo 3.1.

Dall'analisi svolta emerge un lieve incremento dei valori di immobili residenziali in controtendenza rispetto a immobili con altre destinazioni. L'aumento registrato si può stimare pari al 7,5%, ottenendo allo stato attuale un prezzo unitario di mercato pari a € 1.075,00/m².

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo, 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, escluse le superfici dei cavedi e del vano scala comune. La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

	Principale	Secondaria (balconi 30%)	TOTALE
Superficie commerciale U3	129,00 m ²	7,00 m ²	136,00 m²

valore commerciale complessivo:

$$V_{COM} = € 1.075,00 \times 136,00 = € 146.200,00$$

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%:

$$R_1 = 146.200,00 \times 0,15 = \text{€ } 21.930,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione catastale R_2 pari a:

$$R_2 = \text{€ } 500,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{U3} = \text{€ } 146.200,00 - 21.930,00 - 500,00 = \underline{\text{€ } 123.770,00}$$

che si arrotonda:

$$V_{U3} = \underline{\text{€ } 123.800,00}$$

In definitiva:

Valutazione unità U3 (lotto 2) –residenziale al piano primo

Il valore commerciale complessivo dell'unità immobiliare U3

risulta:

$$\underline{V_{COM} = \text{€ } 146.200,00}$$

(euro centoquarantaseimiladuecento/00)

Il valore complessivo finale dell'unità immobiliare U3 al netto delle decurtazioni R_1 :

$$\underline{V = \text{€ } 123.800,00}$$

(euro centoventitremilaottocento/00)

revisione stima unità U4

La situazione attuale delle condizioni dell'immobile sono rappresentate nelle foto 21-27, ci sono variazioni nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale (allegato 5 e 7). Si stima un costo pari a euro 500,00.

per regolarizzare. Inoltre i locali sono stati ristrutturati e presentano pavimentazione in parquet, finiture con pittura e vano cucina.

Verrà seguita la stessa procedura indicata al paragrafo 3.1.

Per le condizioni generali migliori rispetto al piano primo si considera allo stato attuale un prezzo unitario di mercato pari a € 1.150,00/m².

La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

	Principale	Secondaria (balconi 30%)	TOTALE
Superficie commerciale U4	129,00 m ²	7,00 m ²	136,00 m²

valore commerciale complessivo:

$$V_{COM} = € 1.150,00 \times 136,00 = € 156.400,00$$

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%:

$$R_1 = 156.400,00 \times 0,15 = € 23.460,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione catastale R₂ pari a:

$$R_2 = € 500,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{U3} = € 156.400,00 - 23.460,00 - 500,00 = € 132.440,00$$

che si arrotonda:

$$V_{U3} = € 132.400,00$$

In definitiva:

Valutazione unità U4 (lotto 2) –residenziale al piano secondo

Il valore commerciale complessivo dell'unità immobiliare U4

risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 156.400,00}$$

(euro centocinquantaseimilaquattrocento/00)

**Il valore complessivo finale dell'unità immobiliare U4 al netto delle
decurtazioni R₁:**

$$\underline{V = € 132.400,00}$$

(euro centotrentaduemilaquattrocento/00)

4. Stima dell'immobile U5 piano 3 - relazione

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

U5 - appartamento (tipo attico) sito in Pozzallo (RG) in via Garibaldi n. 153, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio 17, particella 118, sub 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 105 (95) R.C. € 426,08, piano 3 (allegato n. 3).

L'immobile deriva da soppressione del sub 6, lastrico solare con variazione del 24/03/2017.

Confini

L'immobile confina: a nord con spazio su via Garibaldi, ad est con proprietà xxxxx, a sud con proprietà xxx e ad ovest con spazio su via A. Saffi.

Di tale immobile esiste la planimetria catastale da variazione del 24/03/2017 Pratica n. RG0026894 in atti dal 27/03/2017 - unità afferenti edificate su lastrico solare (n.2704.1/2017).



Conformità catastale

La planimetria catastale (allegato n. 5) risulta conforme allo stato attuale



b) PROPRIETÀ DEI BENI

La proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima è intestata a:

xxxx - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Provenienza ventennale

Il bene appartiene a xxxx in forza di Atto del 14/01/2002, Notaio xxx Sede Pozzallo (RG) Repertorio n. 39140 registrato in data 19/02/2002- Donazione accettata. Trascrizione n. 1095.1/2002. in tale atto si trasferisce il sub 6 poi diventato sub 7 come prima specificato.



c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Come da ultima ispezione ipotecaria del 15/10/2022 sui beni non risultano iscrizioni o trascrizioni (allegato n. 8). L'immobile essendo ricavato dalla soppressione del sub 6 avrà a carico le formalità gravanti su quest'ultimo.

Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sul bene.

d) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA



In merito alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare il sottoscritto è concorde e fa sue le conclusioni del precedente PE nell'ultima integrazione del 29/07/2019, che si riportano integralmente:

“Dall'esame del fascicolo relativo all'immobile in oggetto, si è riscontrata la presenza di un documento che certifica la regolarizzazione della struttura edificata dal Debitore senza alcun titolo autorizzativo, rilasciato in data 09/02/2016 dal Comune di Pozzallo – Settore VII Urbanistica – in risposta alla richiesta di accertamento di conformità presentata dal Debitore stesso (prot. N. 24811 del 26/10/2015). Tale istanza chiedeva la sua regolarizzazione dichiarando che l'ampliamento fosse riconducibile alla tipologia di struttura precaria, ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003.

Il documento che certifica l'avvenuta regolarizzazione, come impone il comma 1 dell'art. 20 della L.R. 4/2003, è stato ottenuto previa acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa rilasciato in data 18/01/2019.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in possesso, ritiene però che la presenza del certificato di regolarizzazione urbanistica rilasciata dal Comune non consente una rapida e meccanica valutazione del fabbricato in oggetto definendolo regolare in quanto la sostenibilità di tale certificazione è basata sul fatto che il Debitore, sostenuto da una documentazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, ha dichiarato che il manufatto realizzato fosse riconducibile ad una “struttura precaria”.

Una prima perplessità risiede proprio nel modo in cui è stato coniugato il concetto di struttura precaria. Come recita il comma 4 dell'art. 20 della L.R. 4/2003 “...ai fini dell'applicazione dei commi 1,2 e 3, sono da considerare

strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione.” Una struttura che rispetta tale definizione presenta soluzioni tecnico-costruttive basate sull’assemblaggio di sistemi “a secco”, escludendo qualsiasi tipo di intervento in opere murarie (uso di blocchi in laterizio e/o lapidei giuntati con malta) che determinerebbero una fissicità dell’opera. In occasione del sopralluogo avvenuto in data 13/10/2015, il sottoscritto ha preso atto di un intervento che non presenta caratteristiche né di precarietà né di facile rimozione per i materiali impiegati e le sezioni murarie.

L’assenza di precarietà è rilevabile anche da una analisi funzionale dello spazio. In genere una struttura precaria è configurabile come manufatto pertinenziale posto a servizio e ornamento della costruzione asservita, utilizzabile come vano accessorio, ma mantenendo caratteristiche di precarietà e facile rimozione. Lo stato dei luoghi in oggetto presenta una situazione opposta in quanto, come si evince nel rilievo fotografico eseguito in occasione del sopralluogo, è evidente che lo spazio generato dall’intervento presenta una fruizione compatibile con un ambiente “living” dotato di cucina a vista, bagno di piano e relativo impianto di riscaldamento con termosifoni.

Un’altra criticità è basata su un mero calcolo matematico in quanto il comma 1 dell’art. 20 della L.R. 4/2003 parla di realizzazione/regolarizzazione di strutture precarie “...non superiori a metri quadrati cinquanta”, mentre dal rilievo effettuato in data 13/10/2015 il sottoscritto ha potuto quantificare le dimensioni dell’intervento pari a circa 90 mq.

Inoltre si fa presente che per la costruzione della suddetta struttura precaria non è stata richiesta alcuna autorizzazione del Genio Civile.

Infine, per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il volume posto al piano terzo del fabbricato in oggetto, non può ritenersi regolare e regolarizzabile.”



e) STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare U5 oggetto di stima come da dichiarazione del debitore e verifica in sede di sopralluogo risulta abitata dallo stesso. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione, anche per brevi periodi.

f) 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 1 e 3).

Il bene si inquadra nella tipologia di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo e ultimo di edificio a quattro piani f.t., realizzato con sopraelevazione dell'esistente.

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 ha struttura portante in c.a. a quattro elevazioni f.t.. Ha esposizione dal lato sud-ovest e nord, con due pozzi luce dal lato est. I solai sono in c.a. e laterizio. I muri esterni sono realizzati con doppia parete di mattoni forati e camera d'aria per uno spessore totale di cm 30. La copertura è in parte a tetto e in parte a

terrazza. La facciata dei prospetti è rifinita ad intonaco tipo “graffiato” e risulta nel complesso in buone condizioni generali. 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 con nelle vicinanze tutti i servizi necessari e a circa 100 m dal corso principale.

Bene U5 – appartamento al piano terzo per civile abitazione (tipo attico)

L’immobile si sviluppa su unico livello al piano terzo, raggiungibile con vano scala avente accesso al civ. 153 di via Garibaldi. Come si evince dalle precedenti perizie, la sopraelevazione con nascita di nuovo ambiente residenziale è stata eseguita dopo luglio 2011 e prima di ottobre 2015, con muri in laterizio portante e struttura in legno lamellare.

Il bene presenta barriere architettoniche il cui superamento, in considerazione degli spazi e volumi disponibili, risulta possibile solo con onerosa spesa (eventuale vano ascensore a servizio dell’intero edificio).

Da un punto di vista funzionale l’accesso dal vano scala immette in un ambiente unico tipo “living” con zona soggiorno e zona cottura-pranzo. Si riporta di seguito la distribuzione degli ambienti interni e dei balconi con le relative dimensioni:

<i>Ambiente</i>	<i>esposizione</i>	<i>sup. netta (m²)</i>	<i>altezza (m)</i>	<i>Note</i>
Living -Cucina- pranzo-soggiorno	sud-ovest	72,00	Var. 2.40-2.80	
Lavanderia - wc	est	7,20	2,70	
balcone	sud-ovest	24,30	-	
terrazza	Nord-est	29,70	-	

La superficie lorda è pari a 92,00 m², quella totale calpestabile utile è pari a 79,20 m². La superficie totale di balcone e terrazza è pari a 54,00 m².

Risulta alquanto evidente che non sono presenti camere da letto. Ambienti ubicati al piano secondo.

Lo stato di conservazione risulta nel complesso ottimo. I locali, sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestrate distribuite su tutto l'ambiente. Internamente i pavimenti sono realizzati in parquet; i rivestimenti della zona cottura e del bagno in parte in gres e in parte con piastrelle di ceramica maiolicate. Le pareti esterne sono in laterizio; le pareti sono tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. Le ringhiere dei balconi sono in alluminio preverniciato.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 1- foto da 29 a 32) e il rilievo planimetrico (allegato n. 4).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti a circa 8-10 anni fa; è presente impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio. La copertura della zona living è in legno lamellare a vista. Dal balcone si gode di vista panoramica del litorale e del porto.

Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo, 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	Secondaria (balconi e terrazza 30%)	TOTALE
Superficie commerciale	92,00 m ²	16,00 m ²	108,00 m²

g) 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 2020) 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 unità immobiliare adibita ad abitazione in edificio pluripiano ubicata al piano terzo (tipo attico) 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. Sono stati considerati n. 3 comparabili presi a confronto le cui caratteristiche risultano più vicini possibili all'immobile

da stimare. Nel caso specifico al valore ottenuto verrà applicato un abbattimento del 50%.

Alla fine della procedura è stato determinato allo stato attuale un prezzo unitario di mercato pari a € 880,00/m².

valore commerciale complessivo:

$$V_{COM} = € 880,00 \times 108,00 = € 95.040,00$$

che si arrotonda:

$$V_{U5} = \underline{€ 95.000,00}$$

Al valore commerciale complessivo stimato, come prescritto nel mandato, si applica un abbattimento forfettario nella misura del 50% come di seguito specificato:

- abbattimento R₁ pari al 50%:

$$R_1 = 95.000,00 \times 0,50 = € 47.500,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{U5} = € 95.000,0 - 47.500,00 = \underline{€ 47.500,00}$$

In definitiva:

Valutazione unità U5 (lotto 2) –residenziale al piano terzo

Il valore commerciale complessivo dell'unità immobiliare U5

risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 95.000,00}$$

(euro novantacinquemila/00)

Il valore complessivo finale dell'unità immobiliare U5 al netto delle decurtazioni R₁:

$$\underline{V = € 47.500,00}$$

(euro quarantasettemilacinquecento/00)

5. Valutazione finale dei lotti considerati

Valutazione Lotto 1 – beni nel comune di Pozzallo in via A. Saffi n.14
comprendente unità U1 locale commerciale al piano terra

Il valore commerciale complessivo del lotto 1 risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 81.400,00}$$

(euro ottantunomilaquattrocento/00)

**Il valore complessivo finale del lotto 1 al netto delle decurtazioni R₁
e R₂ risulta:**

$$\underline{V = € 68.000,00}$$

(euro sessantottomila/00)

Di seguito è riportata la valutazione finale del lotto 2, così composto:

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Valore commerciale</i>	<i>Valore al netto delle decurtazioni</i>
U2	€ 18.000,00	€ 15.300,00
U3	€ 146.200,00	€ 123.800,00
U4	€ 156.400,00	€ 132.400,00
U5	€ 95.000,00	€ 47.500,00
Totale	€ 415.600,00	€ 319.000,00

Valutazione Lotto 2 – beni nel comune di Pozzallo in via Garibaldi n.
153 comprendente unità U0-U2-U3-U4 e U5

Il valore commerciale complessivo del lotto 2 risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 415.600,00}$$

(euro quattrocentoquindicimilaseicento/00)

**Il valore complessivo finale del lotto 2 al netto delle decurtazioni
risulta:**

V = € 319.000,00
(euro trecentodiciannovemila/00)

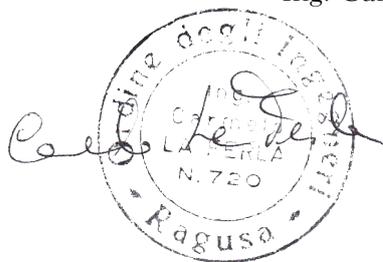


Con la presente si ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico conferito. Lo scrivente è comunque a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Data, 16/10/2022

L'ESPERTO

Ing. Carmelo La Ferla



SINTESI ESTIMATIVA (riassunto dalle relazioni di stima di ogni lotto)



LOTTO 1

1 di 2

Descrizione sintetica - U1 locale commerciale al piano terra

Identificativi catastali

Foglio **17**, mappale **1188/3** - C/1

Ubicazione immobili

Comune di Pozzallo – via A. Saffi n. 14

Proprietà

xxxxxxx

Quota proprietà

Proprietà piena per 1/1

Divisibilità dell'immobile

NO

Conformità catastale

SI

Conformità edilizia

SI

Conformità titolarità

SI

Più probabile valore in libero mercato

€ 81.400,00
(euro ottantunomilaquattrocento/00)

Assenza della garanzia per vizi R₁
pari al 15% e R₂:

€ 13.410,00
(euro tredicimilaquattrocentodieci/00)

Valore complessivo finale del bene al netto delle decurtazioni R₁ e R₂

€ 68.000,00
(euro sessantottomila/00)



SINTESI ESTIMATIVA (riassunto dalle relazioni di stima di ogni lotto)

<u>LOTTO 2</u>	<u>2 di 2</u>
Descrizione sintetica	U0 vano scala comune U2 garage al piano terra U3 residenziale al piano primo U4 residenziale al piano secondo U5 residenziale al piano terzo
Identificativi catastali	Foglio 17 , mappale 1188/1-2-4-5-7 - C/6 – A/3- A/2
Ubicazione immobili	Comune di Pozzallo – via Garibaldi n. 153
Proprietà	xxxxx
Quota proprietà	Proprietà piena per 1/1
Divisibilità dell'immobile	NO
Conformità catastale	NO (per U3-U4)
Conformità edilizia	NO (per U5)
Conformità titolarità	SI
Più probabile valore in libero mercato	€ 415.600,00 (euro quattrocentoquindicimilaseicento/00)
Assenza della garanzia per vizi R ₁ pari al 15% per U2-U3-U4 e 50% per U5:	€ 96.600,00 (euro novantaseimilaseicento/00)
Valore complessivo finale del bene al netto delle decurtazioni R₁ e R₂	€ 319.000,00 (euro trecentodiciannovemila/00)