

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI C.T.U.

Procedimenti Civile n. **103/2005**

promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tecnico Incaricato: *arch. Giuseppe Gurrieri*

1. GENERALITÀ

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gurrieri con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, nominato, ha ricevuto il mandato di:

redigere perizia avente ad oggetto l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile accatastato, in riferimento alla perizia effettuata a suo tempo dal arch. Piero Maltese, procedendo però ad una ripartizione dei valori suddetti per lotto/piano vendibile.

Per rispondere a quanto richiesto, non si è proceduto ad ulteriori sopralluoghi in quanto già effettuati per le attività di rilievo ed accatastamento dell'immobile.

Per svolgere il mandato affidatomi ho studiato gli atti di causa ma non sono state condotte ricerche presso gli uffici comunali.

Per una più chiara esposizione ho suddiviso gli argomenti della presente relazione in:

- *Generalità;*
- *Descrizione dei cespiti;*
- *Risposte ai quesiti di mandato;*
- *Riepilogo.*

GENERALITA'

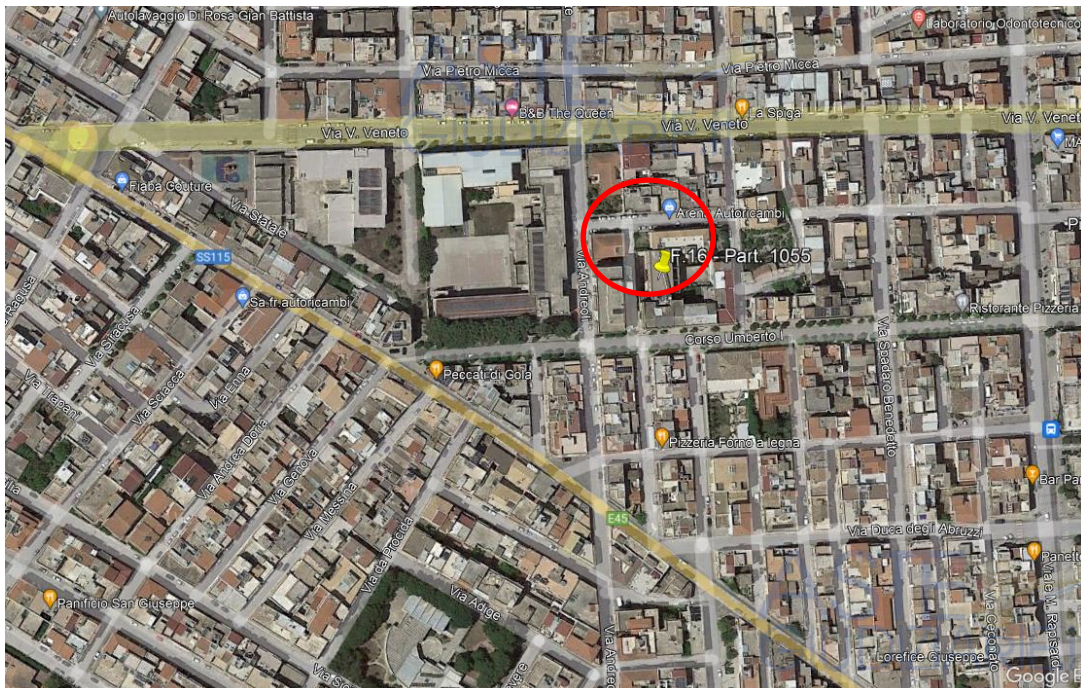
Il patrimonio immobiliare che occorre valutare e dividere in differenti lotti autonomi, si compone dei seguenti beni che fanno parte tutti dello stesso stabile:

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C	16	1055	2		VIA DEI PATRIOTI, SNC, p. 51	U	C/2	1	236	257	365,65	
2	C	16	1055	3		VIA DEI PATRIOTI, SNC, p. 51	U	C/6	1	81	89	196,62	
3	C	16	1055	4		VIA DEI PATRIOTI, SNC, p. 1	U	A/10	U	11	264	1.789,52	
4	C	16	1055	5		VIA DEI PATRIOTI, SNC, p. 1	U	A/10	U	11	217	1.789,52	
5	C	16	1055	6		VIA DEI PATRIOTI, SNC, p. 2	U	A/10	U	10	211	1.626,84	
6	C	16	1055	7		VIA DEI PATRIOTI, SNC, p. 3		F/5			208	0,00	

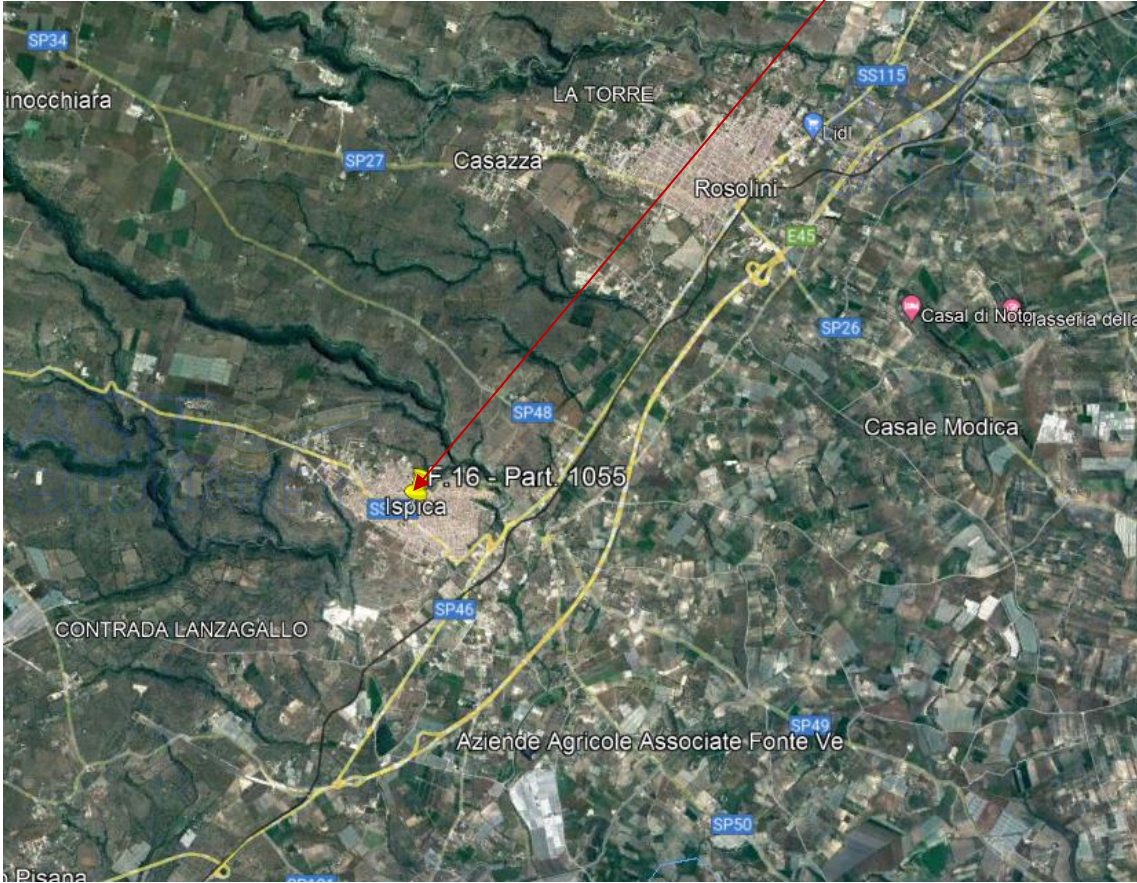
DESCRIZIONE DEI CESPITI

Si tratta di un immobile ad uso direzionale al centro di Ispica, in una zona residenziale, commerciale e direzionale, caratterizzata da abitazioni di tipo signorile.



Inquadramento urbanistico (foto tratta da Google Heart)

Immobile



Inquadramento urbanistico (foto tratta da Google Heart)

Per la descrizione delle caratteristiche e della regolarità edilizia dell'immobile si rimanda alla valutazione dell'arch. Piero Maltese nel fascicolo della causa Ruolo generale Es. Imm. N.103/2005, in quanto la presente perizia costituisce una integrazione della valutazione indicata.



Il mandato ricevuto consiste in:

redigere perizia avente ad oggetto l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile accatastato, in riferimento alla perizia effettuata a suo tempo dal arch. Piero Maltese, procedendo però ad una ripartizione dei valori suddetti per lotto/piano vendibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella perizia redatta dall'arch. Piero Maltese l'immobile è stato valutato come un unico cespite al quale è stato attribuito un valore che oscilla tra €. 791.664,93 ad €. 810.000,00 e quindi pari a circa €. 801.000,00

Tale valore deriva dalla media della valutazione effettuata sia con una stima sintetica che con una stima analitica.

Il valore stimato dall'arch. Maltese si ritiene congruo con i valori di mercato, la difficoltà nella vendita dell'immobile è principalmente legata alle notevoli dimensioni dell'immobile che riducono notevolmente la potenziale utenza interessata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di rendere più appetibile l'immobile, nell'agosto del 2022 è stato frazionato in più unità parzialmente indipendenti e quindi la presente perizia andrà a creare dei lotti autonomi con una propria valutazione.

I lotti in cui è divisibile l'immobile sono:

1° Lotto:

Deposito al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 257;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.2, sup. cat. 257, €. 365,65

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2° Lotto:

Garage al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 89;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.3, sup. cat. 89, €. 196,62

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3° Lotto:

Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 264;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.4, sup. cat. 264, €. 1.789,52

4° Lotto:

Uffici al piano primo della superficie catastale di mq. 217;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.5, sup. cat. 217, €. 1.789,52

5° Lotto:

Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 211;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.6, sup. cat. 211, €. 1.626,84

Resteranno invece dei beni comuni non censibile i seguenti cespiti identificati catastalmente:

- *NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.1, BCNC*
- *NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.7, F/5*

Tali cespiti dovranno essere venduti nella quota parte di 1/5 da legare ai lotti 1-2-3-4-5.

Al fine di procedere alla valutazione dei beni sopra descritti, tra i vari aspetti economici in questo caso occorre determinarne il valore venale, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita o affittato in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Nella stesura della valutazione utilizzerò gli standard di valutazione immobiliare.

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili si utilizzerà il valore attribuito nella perizia originale e ritenuto congruo.

Circa il parametro da utilizzare per tale confronto ritengo che sia opportuno scegliere il mq. di superficie commerciale (*"Definizione di superficie commerciale tratto dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*

dell’Agenzia del Territorio: “La superficie commerciale di una unità abitativa è la superficie data dalla somma della superficie utile (o calpestabile) interna (comprensiva dei muri interni di tramezzo), della superficie dei muri perimetrali (a metà di quelli divisorii con un'altra unità abitativa o con vano scala o ascensore) e della superficie totale dei balconi calcolata in una determinata percentuale secondo dei coefficienti di ponderazione”) in quanto nella zona è il parametro normalmente usato nelle trattative di compravendita.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E STIMA DEI BENI

1° Lotto:

Deposito al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 257;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.2, sup. cat. 257, €. 365,65

Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq.pon.	
-1	magazzino	256	1									256
												-
												-
												-
												-
												-
												-
												-

Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)

magazzino 256

La superficie commerciale del bene è pari a 256 mq

Passando alla valutazione,

tenendo presente i valori medi di compravendita di beni aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone similari, tenendo conto del fatto che si tratta di un deposito in buono stato di conservazione, tenendo presente i costi necessari alla divisione dell’immobile in più lotti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, ritengo che il valore unitario più probabile sia congruo con quanto valutato dall’arch. Maltese nella perizia facente

mq 89x € 475,00/mq

= €. 42.275,00



3° Lotto:

Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 264;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.4, sup. cat. 264, €. 1.789,52

Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	
-1	ufficio	264	1				-				-	264
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-

Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)

ufficio

264

La superficie commerciale del bene è pari a 264 mq

Passando alla valutazione,

tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone similari, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, tenendo presente i costi necessari alla divisione dell'immobile in più lotti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € 1.000,00/mq di superficie commerciale dell'ufficio. Valutazione congrua con quanto valutato dall'arch. Maltese nella perizia facente parte lo stesso fascicolo di causa.

Il valore venale del bene del lotto 3 è:

mq 264x € 1.000,00/mq

= €. 264.000,00



4° Lotto:

Uffici al piano primo della superficie catastale di mq. 217;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.5, sup. cat. 217, €. 1.789,52



Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	
-1	ufficio	217	1				-				-	217
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-

Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)

ufficio 217

La superficie commerciale del bene è pari a 217 mq

Passando alla valutazione,

tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone similari, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, tenendo presente i costi necessari alla divisione dell'immobile in più lotti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € **1.000,00/mq** di superficie commerciale dell'ufficio. Valutazione congrua con quanto valutato dall'arch. Maltese nella perizia facente parte lo stesso fascicolo di causa.

Il valore venale del bene del lotto 4 è:

$$\text{mq } 217 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} = \text{€. } 217.000,00$$



5° Lotto:

Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 211;

NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.6, sup. cat. 211, €. 1.626,84



Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	
-1	ufficio	217	1				-					217
							-					-
							-					-
							-					-
							-					-
							-					-
							-					-
							-					-

Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)

ufficio 217

La superficie commerciale del bene è pari a 217 mq

Passando alla valutazione,

tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone similari, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, tenendo presente i costi necessari alla divisione dell'immobile in più lotti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € **1.000,00/mq** di superficie commerciale dell'ufficio. Valutazione congrua con quanto valutato dall'arch. Maltese nella perizia facente parte lo stesso fascicolo di causa.

Il valore venale del bene del lotto 5 è:

$$\text{mq } 217 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } 217.000,00$$

RIEPILOGO

Ho ricevuto il mandato di:

redigere perizia avente ad oggetto l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile accatastato, in riferimento alla perizia effettuata a suo tempo dall' arch. Piero Maltese, procedendo però ad una ripartizione dei valori suddetti per lotto/piano vendibile.

Avendo effettuato il frazionamento in 5 unità autonome corrispondenti a 5 lotti,



valutati gli stessi in relazione alla loro superficie commerciale ricavata in seguito a divisione catastale, allo stato di finitura, ubicazione e relazionati a beni simili, tenuto anche conto della valutazione effettuata dall'arch. Maltese, posso dare atto che i beni ripartiti in 5 unità ed oggetto di valutazione sono i seguenti:

nome lotto	identificazione bene	sup commerciale	stima del bene
lotto 1	<i>Deposito al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 257; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.2, sup. cat. 257, €. 365,65</i>	256 mq	€ 51.200,00
lotto 2	<i>Garage al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 89;NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.3, sup. cat. 89, €. 196,62</i>	89 mq	€ 42.275,00
lotto 3	<i>Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 264; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.4, sup. cat. 264, €. 1.789,52</i>	264 mq	€ 264.000,00
lotto 4	<i>Uffici al piano primo della superficie catastale di mq. 217; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.5, sup. cat. 217, €. 1.789,52</i>	217 mq	€ 217.000,00
lotto 5	<i>Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 211; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.6, sup. cat. 211, €. 1.626,84</i>	217 mq	€ 217.000,00
			€ 791.475,00

Tenuto in considerazione che sono state effettuate 3 aste e sia nella seconda che nella terza è stato applicato un ribasso del 20% ognuna, e che le stesse sono andate deserte, si ricava proporzionalmente le percentuali di ribasso riferite ai singoli lotti come da schema che segue:

nome lotto	Stima Iniziale del bene - Prima asta del 30/01/2015.	Seconda asta del 12/10/2018. Ribasso del 20%	Terza asta del 15/03/2019. Ribasso del 20%
lotto 1 - Deposito al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 257; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.2, sup. cat. 257, €. 365,65	€ 51.200,00	€ 40.960,00	€ 32.768,00
lotto 2 - Garage al primo piano seminterrato della superficie catastale di mq. 89; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.3, sup. cat. 89, €. 196,62	€ 42.275,00	€ 33.820,00	€ 27.056,00
lotto 3 - Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 264; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.4, sup. cat. 264, €. 1.789,52	€ 264.000,00	€ 211.200,00	€ 168.960,00
lotto 4 - Uffici al piano primo della superficie catastale di mq. 217; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.5, sup. cat. 217, €. 1.789,52	€ 217.000,00	€ 173.600,00	€ 138.880,00
lotto 5 - Uffici al piano terra della superficie catastale di mq. 211; NCEU di Ispica F.16, part.1055, sub.6, sup. cat. 211, €. 1.626,84	€ 217.000,00	€ 173.600,00	€ 138.880,00
TOTALE	€ 791.475,00	€ 633.180,00	€ 506.544,00

Certo di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 15/11/2023

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Gurrieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

