

ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDE SINTETICA E SCHEDE IMMOBILE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDE SINTETICA

Lotto unico Esec. 71/2022 contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Giudice Dott. *Gilberto Orazio Rapisarda*
Custode Giudiziario Dott. *Michela Gelanzè*

Esperto del procedimento: *arch. Lorena Figurino Gangitano*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Diritto	Il bene pignorato è nella piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]
Bene	<i>Appartamento sito nel centro storico di Ragusa, nel quartiere dell'Ecce Homo, di 105 mq circa costituito da due livelli fuori terra e sottotetto con ingresso autonomo.</i>
Ubicazione	Comune di Ragusa, via Francesco Battaglia nn. 22, 24, 24a. Coord. Geografiche: (lat. 365540, lon. 144336)
Titolarità	Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile in nome di [REDACTED] pervenuto con atto di acquisto del 4 gennaio 2005 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 5/01/2005 ai nn. 257/134.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Catasto terreni del Comune di Ragusa, foglio A/277, p.lla 4076 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51.
Lotto	Lotto 1 costituito da immobile su 3 livelli
Occupazione	Il bene risulta libero
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Il bene risulta privo di abusi
Immobile insanabile	Il bene è privo di abusi
Titolarità Urbanistica	Da una indagine presso il Comune di Ragusa non risulta conservato alcun progetto per l'immobile in questione. Con buona probabilità, considerando la storia del quartiere e del centro storico il bene deve essere stato costruito prima del 1965.
Agibilità/Abitabilità	Il bene è privo del certificato di abitabilità o agibilità
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincoli di edilizia residenziale pubblica
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli	Il bene non rientra tra i vincoli di edilizia residenziale pubblica

ASTE
GIUDIZIARIE.it



di edilizia residenziale pubblica	
Divisibilità	Il bene è pignorato per l'intero della quota
Valore di Mercato	€ 42.945,00
Valore di Vendita Forzata	€ 35.440,75
Valore del Canone di Mercato	€ 300,00/mensili
Vendibilità e motivo	Il bene è vendibile in quanto privo di abusi, seppur la tipologia e la distribuzione spaziale non coincide con gli standard di vita di una famiglia moderna.
Vincoli	Il bene ricade in centro storico, zona tutelata dal vincolo
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non vi sono oneri inadempiti
APE	Il bene è privo di APE

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli sul bene oggetto di pignoramento:	Iscrizioni	
	Iscrizione 22772/5889 del 10/10/2007	IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Pubblico ufficiale, Giovanni L'via, rep. N. 36508/7721 del 09/10/2007
	Trascrizioni	
	TRASCRIZIONE 6222/4578 del 14/04/2022 A FAVORE DI [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED]	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE, Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O Tribunale di Ragusa, rep. N. 797/2022 del 06/04/2022
	Formalità a carico della procedura Capitale: € 46.135,56	

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	indic e	Sup. Commer. (m2)
Superficie principale	S1	100	1,00	100
Superficie veranda	SUV			
Superficie pertinenze	SUP	35	15%	5
Superficie commerciale	(SUP)			mq 105
Valore di Mercato	€ 44.000,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 36.337,50			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€ 300,00/mensili			



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 71/2022

promossa da

Contro:

G.E.: dott. *Gilberto Orazio Rapisarda*

Custode giudiziario: dott.ssa *Michela Gelanzè*

Perito estimatore: arch. *Lorena Figurino Gangitano.*

I. GENERALITÀ

La sottoscritta arch. Lorena Figurino Gangitano con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, nominata Perito estimatore nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, con provvedimento del 28/03/2022, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento ad esperto di Stima.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato distinto nelle due fasi individuate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

RELAZIONE DI C.T.U.	4
1. Generalità	4
FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE	6
A. Inizio operazioni peritali	6
B. Esame documentazione	6
C. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute	7
D. Sussistenza di vincoli	7
E. Accesso all'immobile con l'assistenza del custode	7
F. Accertamento presso amministrazione condominiale	8
G. controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti	8
H. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile.	8
I) relazione di stima: lotto 1	8
a) Identificazione del bene	8
b) Stato di possesso del bene	9
c) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.	10
d) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc.	10
e) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.	11
f) Attestato di prestazione energetica	12
g) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	12
<i>Determinazione del valore commerciale</i>	13
Abbattimento forfettario	19
h) indicazione del valore finale del bene	20
i) Pignoramento di quota	20
j) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. LOTTO 1	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE

A. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In accordo col custode è stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R e tramite posta elettronica certificata, che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo giorno **15 luglio 2022 alle ore 10,00**. Ivi ho trovato il signor [REDACTED] che mi ha permesso di prendere visione del bene oggetto di pignoramento.

B. ESAME DOCUMENTAZIONE

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

Lotto 1. : abitazione di tipo economico in Ragusa, via Francesco Battaglia nn. 22/24/24a, composta da 4,5 vani, 2 al piano terra, primo e secondo piano.

L'unità immobiliare è riportata al NCEU come segue: Catasto terreni del Comune di Ragusa, foglio A/277, p.la 4076 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €.290,51.

E' stato inoltre verificato che:

- a) I documenti in atti risultano completi ed i beni sono stati correttamente identificati come sopra descritti, seppur nell'atto di precetto è citato l'immobile con identificativo catastale non aggiornato ovvero ex Foglio A/265 p.la 991/3.
- b) Il bene oggetto di espropriazione è stato esattamente individuato in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come descritti in oggetto.
- c) Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile così come trascritto nell'atto di pignoramento registrato in data 14/04/2022 ai nn. 6222/4578 e risulta appartenere al signor [REDACTED] in regime di comunione di beni, ed alla moglie [REDACTED]
- d) L'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in virtù dell'atto di acquisto:
 - o Atto di compera del 4 gennaio 2005 da potere di [REDACTED], nata a Ragusa il 29 gennaio 1921 e [REDACTED] nato a Ragusa il 26 maggio 1913, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 5/01/2005 ai nn. 257/134.

Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e) L'immobile è pignorato per l'intera quota a danno di [REDACTED] che risulta sposato in comunione di bene, e della moglie [REDACTED]

f) Nel ventennio preso in esame sul bene sono annotate le seguenti formalità:

- Nota di iscrizione 22772/5889 del 10/10/2007 ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, rogito notaio [REDACTED] rep. N. 36508/7721 del 09/10/2007
- Nota di trascrizione 6222/4578 del 14/04/2022 verbale di pignoramento immobile, rogito notaio Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O Tribunale di Ragusa, rep. N. 797/2022 del 06/04/2022

C. REGOLARITÀ EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLO STABILE, COSTI SANATORIE, OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ADEMPIUTE.

In seguito ad accertamento ho verificato la seguente documentazione:

Da una indagine presso il Comune di Ragusa non risulta conservato alcun progetto per l'immobile in questione. Con buona probabilità,

- Il bene è privo di autorizzazione edilizia seppur con buona probabilità è stato realizzato prima del 1965, considerando la storia del quartiere e del centro storico. Nell'atto di vendita non è citato il titolo concessorio pertanto presumo che l'ipotesi dell'anno di costruzione si possa considerare veritiera.
- Non risultano obbligazioni non adempiute derivanti da convenzioni urbanistiche.
- Non risultano parti abusive in confronto alla documentazione catastale in mio possesso.

D. SUSSISTENZA DI VINCOLI.

L'immobile sito a Ragusa, ricade all'interno del centro storico nel quartiere dell'Ecce Homo.

E. ACCESSO ALL'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE.

In data 15 luglio 2022 è stato possibile accedere al bene oggetto di pignoramento. Al sopralluogo, per la parte attrice non c'era nessuno, per la parte convenuta era presente il signor [REDACTED]

E' stata verificata la consistenza dell'immobile, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso del bene e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

F. ACCERTAMENTO PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene è un'abitazione singola e non costituisce condominio.

G. CONTROLLI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI EVENTUALI TERZI OCCUPANTI

Il giorno del sopralluogo l'immobile, risultava occupato dalla famiglia [REDACTED]

H. VERIFICA DI PENDENZE DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE TRASCRITTE SULL'IMMOBILE.

Sull'immobile oggetto di valutazione non pendono cause relative a domande trascritte.

I. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 1

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si tratta di un appartamento per civile abitazione costituito da tre livelli fuori terra. Il cespite oggetto di causa è censito al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Ragusa, foglio A/277, p.lla 4076 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €.290,51.

E' ubicato in via Francesco Battaglia ai nn.22/24/24a, ha un solo lato libero sulla strada, i restanti confinanti con altre proprietà.



Figura 1. Immagine aerea estratta dal sito google earth con l'identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Figura 2. Stralcio della mappa catastale con indicazione della particella d'interesse.

B) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento trascritto in data 14/04/2022 ai nn. 6222/4578 rep. 797/2022 del 06/04/2022 favore di [redacted] ad oggi risulta come segue:
immobile nel Comune di Ragusa, Catasto fabbricati del Comune di Ragusa, foglio A/277, p.lla 4076 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51.

intestatario

nomativo	Codice fiscale	titolarità	quota
[redacted]	[redacted]	PROPRIETA'	1/2
[redacted]	[redacted]	PROPRIETA'	1/2

- l'immobile è di proprietà di [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] [redacted] per la restante quota.

Acquistato con atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 10/10/2007, rep. N. 22771/13592 da potere di [redacted] nato a Ragusa il 23 dicembre 1961.

- Ai dante causa l'immobile era pervenuto per l'intero della piena proprietà in virtù dell'atto di compera del 4 gennaio 2005, a rogito notaio [redacted], trascritto

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

preso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 5 gennaio 2005 ai nn. 275/134, da potere di [REDACTED], nata a Ragusa il 29 gennaio 1921 e [REDACTED] nato a Ragusa il 26 maggio 1913.

- Ai dante causa, [REDACTED] detto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 6 settembre 1962, a rogito notaio [REDACTED] rep. 3131, trascritta presso la conservatoria di Siracusa in data 14 settembre 1982 ai nn. 19366/16982 e dell'atto di compera del 13 maggio 1982, a rogito notaio [REDACTED] trascritta presso la conservatoria di Ragusa in data 8 giugno 1982 ai nn. 7793/6869 da potere di [REDACTED] nato a Ragusa il 27 novembre 1924, [REDACTED], nato a Ragusa il 3 gennaio 1934, [REDACTED], nata a Ragusa l'11 giugno 1926, [REDACTED] nata a Ragusa il 26 febbraio 1933 e [REDACTED] nata a Ragusa il 29/10/1941.

Il bene è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

C) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sull'immobile in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalle ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di pignoramento effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 30/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che risulteranno comunque non opponibili all'acquirente:

1. *trascrizione del 05/01/2005* - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Registro Particolare 134 Registro Generale 257. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30217/5050 del 04/01/2005

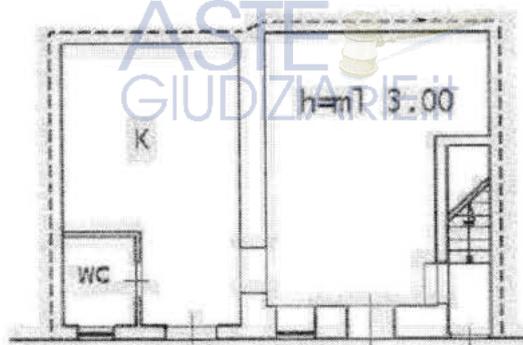


2. *Trascrizione del 10/10/2007* – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Registro Particolare 13592 Registro Generale 22771. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36508/7721 del 09/10/2007
3. *iscrizione del 10/10/2007* - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Registro Particolare 5889 Registro Generale 22772. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36510/7722 del 09/10/2007
4. *trascrizione del 14/04/2022* - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Registro Particolare 4578 Registro Generale 6222. Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 797/2022 del 06/04/2022

E) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

L'immobile in esame è stato realizzato con buona probabilità prima del 1965

Lo stato di fatto del piano terra è coincidente con la planimetria catastale, mentre al primo piano vi è una leggera difformità in quanto è stato realizzato un tramezzo per ottenere due ambienti di cui solo uno areato.



PIANO TERRA

Figura 3. Stralcio della planimetria catastale. Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

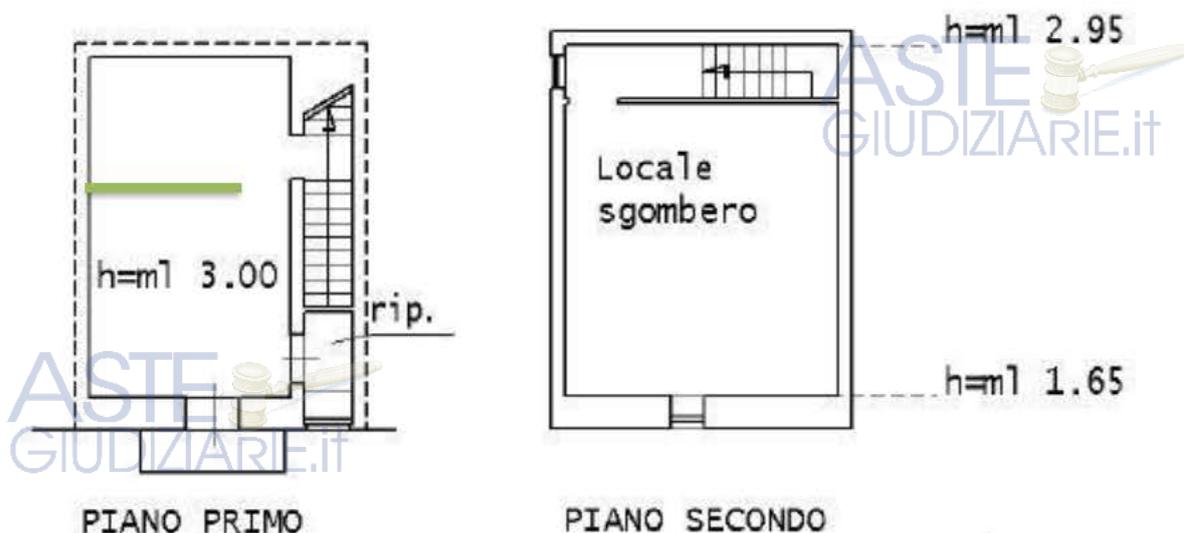


Figura 3. Stralcio della planimetria catastale. Piano primo e sottotetto.
In verde indicazione della difformità riscontrata. Realizzazione tramezzo.

F) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). Le spese per la redazione corrispondono a €. 250,00.

G) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene oggetto del pignoramento del 6/04/2022 è un piccolo immobile sito nel centro storico di Ragusa. Prende luce ed aria solo dal prospetto della strada peraltro non molto ampia e priva di marciapiede. Gli altri lati confinano con altre proprietà. L'accesso al piano terra di circa 70 mq con altezza interna 3 m avviene da un portoncino in legno a doppia anta in condizioni mediocri. Nel piano terra si sviluppa la zona cucina, bagno ed una camera da letto. Il primo piano di circa 35 mq con h. 3m è raggiungibile da una scala in pece con accesso autonomo dalla strada. Il vano scala è collegato internamente al piano terra con una vecchia porta in legno. La tipologia costruttiva è tipica del periodo di realizzazione, è in muratura in pietra con spessore 70 cm circa, il tetto è ad una falda unica e la copertura è in coppi. Gli infissi e le persiane delle aperture sono in alluminio. Le porte

interne accusano la vetustà del tempo, alcune sono in legno, altre in tamburato pitturato di bianco. Allo stato attuale, l'interno presenta pavimenti in marmette e ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacate. Il bagno ha rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di vecchi pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e doccia.

Per raggiungere il sottotetto si percorre dal primo livello una scala non rifinita. Risulta allo stato rustico, non ha pavimentazione, solo massetto, e di recente è stata effettuata una riparazione alla copertura che risulta con pannelli di isopack. Nel sottotetto c'è il recipiente dell'acqua.

Il superamento delle barriere architettoniche non è un requisito soddisfatto.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni statiche e non mostra segni di dissesto né lesioni.

Per quanto riguarda gli impianti, ho potuto verificare il funzionamento di quello elettrico ed idrico ma sicuramente da adeguare alle nuove normative. Non esiste la conformità degli impianti alla l. 46/90.

La produzione di acqua calda avviene con scaldacqua elettrico.

La cucina è collegata con bombole a gas allocate all'interno.

L'appartamento è privo di citofono.

Determinazione del valore commerciale

Il mandato richiede di determinare il valore commerciale dei beni, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

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 divisori 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.

Fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici nonché richieste ed offerte di compra-vendita a me note, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche ho potuto accertare il valore dell'immobile in oggetto conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558.

Nella determinazione di tali valori ho altresì tenuto in debito conto le quotazioni O.M.I. edite dall'Agenzia del Territorio che vengono di seguito allegate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile in via Francesco Battaglia. Abitazione di tipo economico popolare

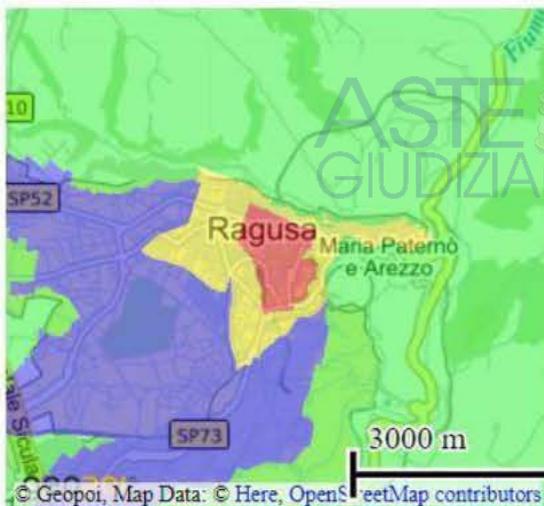


Figura 4. Zonizzazione del cespite in riferimento alle indicazioni OMI



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	1000	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820	L	2,4	3,6	L
Autorimesse	Normale	340	500	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	360	540	L	1,8	2,7	L

Figura 5. Quotazione OMI, Agenzia del territorio

La tabella successiva sviluppa la superficie commerciale dell'immobile consistente in superficie calpestabile, lorda e la percentuale di superficie delle pertinenze esclusive.

Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.	
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.		
terra	abitazione	65					-					65	
primo	abitazione	35	1	area esclusiva	35	15%	5					40	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)													
	abitazione												105

Figura 6. Schema di calcolo delle superfici commerciali.

Ho utilizzato gli standard di valutazione immobiliare e redatto la MCA conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558. Si allega di seguito stralcio della redazione eseguita ed i comparabili di riferimento:

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

 <p style="text-align: center;">BENE DA STIMARE</p> <p style="text-align: center;"><i>Via Francesco Battaglia</i></p>	 <p style="text-align: center;">COMPARABILE 1</p> <p style="text-align: center;"><i>Via San Filippo. Ragusa</i></p>
 <p style="text-align: center;">COMPARABILE 2</p> <p style="text-align: center;"><i>Corso Vittorio Veneto. Ragusa</i></p>	 <p style="text-align: center;">COMPARABILE 3</p> <p style="text-align: center;"><i>Via San Francesco. Ragusa</i></p>

Figura 7. Riferimento fotografico dei comparabili presi in considerazione per la determinazione del costo secondo la norma UNI ai fini della redazione MCA



	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Provincia	RG	RG	RG
Comune	RAGUSA	RAGUSA	RAGUSA
Frazione / Località	ZONA CENTRO	ZONA CENTRO	ZONA CENTRO
Indirizzo	Via San Filippo	Via San Filippo	Via San Francesco
Latitudine			
Longitudine			
Zona	Centrale	Centrale	Centrale
Origine del dato	Ag. immobiliare	Sito internet	Sito internet
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/26721657/		https://www.idealista.it/immobile/8433351/
* Data (mesi) (n)	1	1	1
Descrizione	Bilocale di 45 m' commerciali 2 locali 1 bagno Terrazzo Buono stato Classe energetica: (175 kWh/m' anno) 3° piano	Trilocale 60 m' commerciali 3 locali 1 bagno Buono stato Classe energetica: (175 kWh/m' anno) 2° piano	Immobile nel centro storico di Ragusa a due passi da via Roma, sito al primo piano con balcone che affaccia sulla via principale e terrazzino che affaccia sul giardino interno di proprietà di un altro immobile. Ingresso al piano terra con una scala che porta al primo piano. La casa è di circa 80mq e così composta: corridoio, 3 camere,
Disponibilità	Libero	Libero	Libero
Anno di costr./ristruttur.	1940	1940	1940
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Minimo	Minimo
* Stato manutenz. unità imm.	Minimo	Minimo	Minimo
* Dotazione impiantistica	Minimo	Minimo	Minimo
Livello finiture	Minimo	Minimo	Minimo
* N° servizi igienici	1	1	1
* Livello piano (n)	3	2	1
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente
Efficienza energetica	G	G	G
Esposizione	Minimo	Medio	Massimo
Luminosità	Medio	Massimo	Massimo
Funzionalità	Medio	Medio	Medio
Panoramicità	Minimo	Medio	Medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	45	60	80
* Prezzo richiesto	125.000	145.000	129.500
Sconto (eventuale)	15%	15%	15%
Prezzo scontato	121.250	138.250	125.075

Figura 8. Stralcio della redazione di MCA

Aggiustamenti					
Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 18.806	€ 14.105	€ 7.836		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 1.356	€ 1.594	€ 512		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Prezzi aggiustati finali	€ 41.413	€ 53.948	€ 33.423	0	0
Peso dei comparabili	34%	33%	33%		
Massimo	€ 53.948		100%		
Minimo	€ 33.423				
				Valore del soggetto (€)	42.913
				Valore di mercato unitario (€/mq)	409

Figura 9. Stralcio della redazione con l'indicazione del valore al mq

Nella redazione dell'MCA sono indicati dei parametri di valore minimo e massimo dell'immobile specificando il valore finale al mq corrispondente a €409,00 in linea peraltro con le indicazioni OMI.

Passando alla valutazione si ha:

abitazione di tipo economico in Ragusa, via Francesco Battaglia nn. 22/24/24a, composta da 4,5 vani, 2 al piano terra, primo e secondo piano.

L'unità immobiliare è riportata al NCEU come segue: Catasto terreni del Comune di Ragusa, foglio A/277, p.lla 4076 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €.290,51.

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, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la redazione della MCA ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € 409,00/mq di superficie commerciale dell'appartamento.

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 105, pertanto il valore venale del bene è:

$$\text{mq } 105 \times \text{€ } 409,00/\text{mq} = \text{€ } 42.945,00$$

A questo si dovranno decurtare le cifre per regolarizzare la difformità dei tramezzi interni corrispondente a €. 1.000,00 circa comprese le spese tecniche e le cifre per realizzazione APE di €.250,00

Di conseguenza la stima sarà di **€. 41.695,00**

Abbattimento forfettario

In riferimento al mandato affidatomi la stima ridotta del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, corrisponde a:

Stima del bene	€ 42.945,00
Stima del bene decurtato dalle spese per regolarizzare le difformità e per la redazione APE	€ 41.695,00

Abbattimento forfettario del 15%	€ 6.254,25
Stima con abbattimento forfettario del 15%	€ 35.440,75

H) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni sarà di € 35.440,75

I) PIGNORAMENTO DI QUOTA

g) Il bene oggetto del pignoramento trascritto in data 14/04/2022 ai nn. 6222/4578, risulta pignorato per l'intera quota a danno di [REDACTED] e della moglie [REDACTED]

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

In allegato:

- Verbale di sopralluogo.
- Rilievo planimetrico
- Planimetrie catastali
- Visure storiche dei beni.
- Ispezioni ipotecarie.
- Certificato storico di residenza
- Certificato stato di famiglia
- Attestazioni dell'avvenuta trasmissione alle parti della presente perizia.

Ragusa, 01/03/2023

Il C.T.U.

Arch. Lorena Figurino Gangitano

Lorena Figurino Gangitano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

j) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. **LOTTO 1**





ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

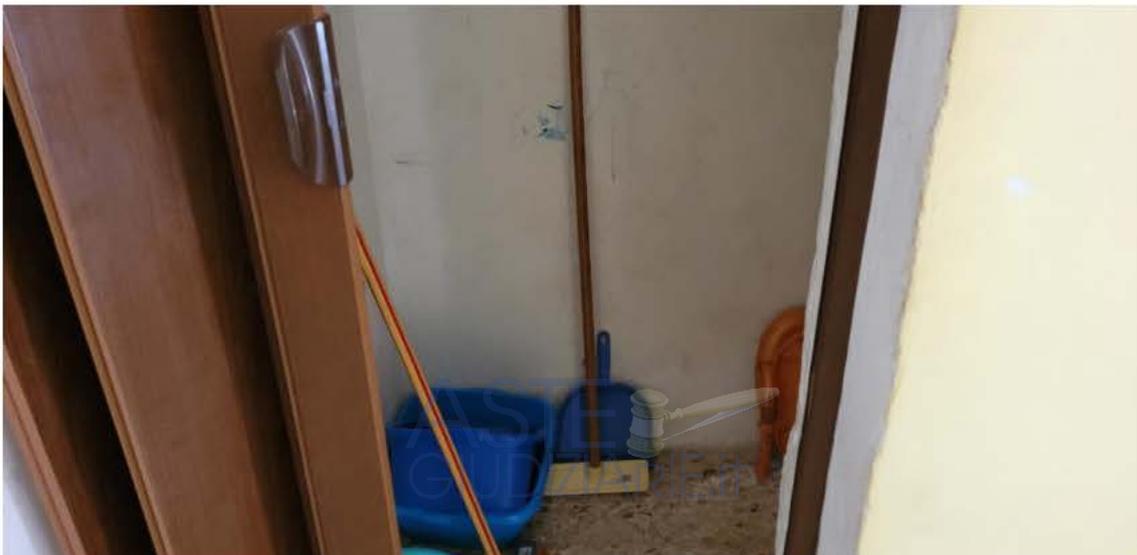






ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

