



Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere

Corso Sandro Pertini, 30 – 97015 Modica (RG)

Tel. 3270064741

P. Iva: 01136550884

e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it

pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c.
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n.**

Lotto 1

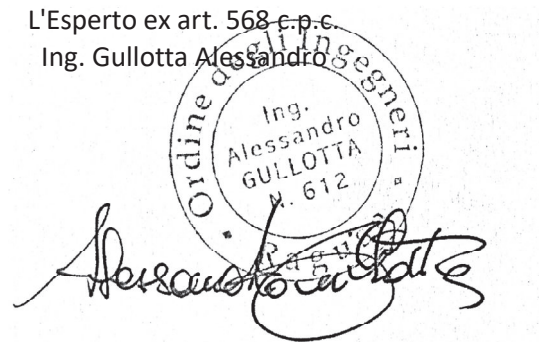
Locali, ubicati a Santa Croce Camerina (RG), c.da Punta Braccetto, via del Pettiroso al civico n° 38 di cui alla proc. Esec. n. 229/2019.



DATA

25/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro



Firmato digitalmente da:

GULLOTTA ALESSANDRO

Firmato il 24/08/2021 17:48

Seriale Certificato: 362008

Valido dal 26/04/2021 al 26/04/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare del R.G.E.

Parti:

Debitore:

Giudice:

Beni oggetto di pignoramento di cui alla procedura 229/2019 del R.G.E.:

- ✓ proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Santa Croce Camerina (cice1178), c.da Punta Braccetto, piano T-IS, int.32, catasto fabbricati Sez. Urbana, foglio 26, part.542 sub.1, zona censimento 1, cat. A7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 83 mq.

Beni oggetto della presente perizia:

- ✓ **proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Santa Croce Camerina (cice1178), c.da Punta Braccetto, piano T-IS, int.32, catasto fabbricati Sez. Urbana, foglio 26, part.542 sub.1, zona censimento 1, cat. A7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 83 mq.**

SOMMARIO

INCARICO e PREMESSA	4
LOTTO 1.....	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Condizioni e stato di occupazione.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Certificato ipotecario	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
STIMA.....	15
metodologie di stima.....	15
Stima sintetica del lotto (1° metodologia)	16
Stima sintetica del lotto (2° metodologia)	16
Stima analitica del lotto (3° metodologia)	18
Conclusioni del processo estimativo	19
Rilievo metrico	21
Rilievo fotografico	28
Riepilogo bando d'asta.....	48
Congedo del C.T.U.	48

INCARICO e PREMESSA

Con atto di nomina del 01/10/2019, pervenuto allo scrivente il 03/10/2019, il sottoscritto ing. Gullotta Alessandro, con studio a Modica (RG) cap. 97015, in Corso Sandro Pertini al civico n° 30, e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it, PEC: alessandro.gullotta@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura e in data 09/10/2019 ne accettava l'incarico secondo la modalità telematica del Tribunale di Ragusa.

Successivamente, con comunicazione del 29/10/2019 veniva fissata una nuova udienza al 27/02/2020 e la contestuale sospensione delle operazioni degli ausiliari. Infine, proprio con verbale di udienza del 27/02/2020 si dichiarava la *improseguibilità del procedimento*.

In data 01/02/2021, il GE, Gilberto Orazio Rapisarda, letta l'istanza per *RICORSO PER RIASSUNZIONE EX ART. 627 CPC* a firma del L'Avvocato dello Stato,*Dispone la ripresa delle operazioni degli ausiliari* con fissazione dell'udienza al 03/06/2021.

In data 09/03/2021 ancora una sospensione della procedura esecutiva*a decorrere dal 30/4/2020 sino al 30/6/2021, salvo proroghe ulteriori, limitatamente all'abitazione principale del debitore (come indicata dal custode nella sua relazione)*.

Da questa data la perizia si è quindi concentrata sul bene: - proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Santa Croce Camerina (cice1178), c.da Punta Braccetto, piano T-IS, int. 32, catasto fabbricati Sez. Urbana, foglio 26, part. 542 sub. 1, zona censimento 1, cat. A7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 83 mq., oggetto della presente relazione.

LOTTO 1

Il bene esecutato è composto da 5 unità distinte ma tutte facenti parte di un unico agglomerato. Tutte insieme costituiscono un complesso turistico-ricettivo denominato: “*Villa Ida*”, pertanto si ritiene opportuno, anche ai fini dell'appetibilità nella vendita, considerarlo come lotto unico :

- **Lotto 1** (nel seguito chiamato per brevità “Lotto”) – Locali a destinazione civile abitazione e servizi, costituenti il complesso turistico-ricettivo denominato: “*Villa Ida*”, ubicati a Santa Croce Camerina (RG) c.da Punta Braccetto, Via Del Pettiroso n° 38.

CONFINI

- ☐ Il **lotto** – confina con la Via Del Pettiroso, con proprietà F.lli , con proprietà , e con proprietà dello stesso , salvo migliori confini.

CONSISTENZA

Per la lettura della seguente tabella si faccia riferimento allo schema riportato in fig. 1 di pag. 8 della presente relazione, in cui è predisposta la suddivisione dell'intero lotto in unità separate, assumendo per tutte le unità un coefficiente per il passaggio dalla superficie lorda a quella convenzionale, pari ad 1,00 cioè assimilando tutti gli ambienti a locali per abitazione, a prescindere dalla reale destinazione urbanistica (di cui si dirà più avanti), che è l'uso reale dei locali allo stato odierno.

UNITÁ 1 Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza libera	Piano
Locali abitazione	28,77 mq	34,04 mq	1,00	34,04 mq	2,72 m (media)	piano terra a quota 0,00 m
UNITÁ 2 Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza libera	Piano
Locali abitazione	46,46 mq	56,67 mq	1,00	56,67 mq	2,97 m	piano terra a quota 0,00 m
UNITÁ 3 Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza libera	Piano
Locali abitazione	33,86 mq	40,19 mq	1,00	40,19 mq	2,50 m	piano terra a quota 0,00 m

UNITÀ 4 Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza libera	Piano
Locali abitazione seminterrati	60,05 mq	71,15 mq	1,00	71,15 mq	2,00 m	piano seminterrato a quota - 2,25 m
UNITÀ 5 Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza libera	Piano
Locali abitazione	18,47 mq	23,92 mq	1,00	23,92 mq	2,55 m (media)	piano terra a quota - 2,25 m
SPAZI COMUNI Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza libera	Piano
Terrazze, camminamenti e scala di collegamento	251,68 mq	251,68 mq	0,55*	138.42 mq		quota 0,00 m e quota - 2,25 m
Aree verdi	461,69 mq	461,69 mq	0.40*	184.68 mq		quota 0,00 m e quota - 2,25 m
Superficie convenzionale complessiva				<u>549,07 mq.</u>		

*si assume un coefficiente leggermente maggiore del normale per tenere in giusta considerazione la caratteristica propria delle aree esterne nel contesto in oggetto, ovvero per assimilarle ad aree e spazi non di mero collegamento e/o arredamento (v. aree verdi), ma spazi attrezzati a beneficio dei fruitori del villaggio, per le attività ricreative / ricettive condotte all'esterno dei fabbricati.

SUPERFICIE CONVENZIONALE RIPARTITA TRA LE DIVERSE UNITÀ

Unità 2	mq. $56,67 + 1/5 (138,42+184,68) =$	121,29 mq	121,29 mq
Unità 1	mq. $34,04 + 1/5 (138,42+184,68) =$	98.66 mq	
Unità 3	mq. $40,19 + 1/5 (138,42+184,68) =$	104.81 mq	
Unità 4	mq. $71,15 + 1/5 (138,42+184,68) =$	135.77 mq	
Unità 5	mq. $23,92 + 1/5 (138,42+184,68) =$	88.54 mq	
Complessivo		427,78 mq	

DATI CATASTALI

Dai dati desunti dalla visura catastale agli atti del fascicolo nonché quella aggiornata prodotta dallo scrivente, il lotto è individuato come segue (*cf. All.n. 5*):

Catasto fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.ie Catastale	Rendita
	26	542	1	1		A/7	3	6 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte: 66 m ²	€ 588,76

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo del 25/02/2021 e del 15/03/2021 (cfr. All.n. 1), dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata, sono emerse difformità e precisamente:

- **l'unità 1** non compare totalmente nella planimetria catastale.
- **L'unità 2** presenta internamente un angolo cucina in atto inesistente;
- **l'unità 3** ha destinazione: "garage" ma in atto è partizionata in più ambienti in modo da essere utilizzata quale abitazione;
- **l'unità 5** è indicata come: "tettoia" ovvero in totale difformità dall'esistente per dimensioni e destinazione;
- **l'unità 4** in seminterrato è in totale difformità dall'esistente per dimensioni e destinazione;

Da quanto sopra è evidente che sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale dell'intero lotto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso i competenti uffici e allegati alla relazione generale, i seguenti atti:

- visure aggiornate e planimetrie catastali (cfr. All.n. 5);
- estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato, sig. [REDACTED], è nel regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. All.n. 12);
- stato di famiglia, dal quale risulta che l'esecutato sig. [REDACTED] è coniugato (cfr. All.n. 11)
- indicazioni circa la destinazione urbanistica (cfr. All.n. 7)

CONDIZIONI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi nella **piena proprietà dell'esecutato** ma risulta concesso in comodato d'uso gratuito, al sig. [REDACTED], giusto atto di comodato del 17/01/2017 in allegato alla presente (cfr. All.n. 8). Lo stesso, da indagine svolta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Santa Croce Camerina, risulta ivi residente dal febbraio 2017 ad oggi (cfr. All.n. 13). Lo stesso sig. [REDACTED], svolge attività di gestore del complesso turistico ricettivo già dal 2017 con S.C.I.A. acquisita la

protocollo del SUAP di Santa Croce Camerina con prot. n.0008132 del 03/03/2017 e Classificazione di “casa per vacanza” (cfr. All.n. 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli derivanti da servitù, censo, livello o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un complesso di unità abitative, separate tra di loro ma facenti parte di un'unica realtà edificatoria, ovvero di un insieme di ambienti separati ma appartenenti ad un unico proprietario. Nell'insieme costituiscono un **complesso turistico – ricettivo denominato: “Villa Ida”**. Tutti i corpi di fabbrica hanno struttura portante in muratura e sono ubicati in c.da Punta Braccetto del Comune di Santa Croce Camerina (RG), con unico ingresso dalla Via del Pettiroso n.38 e compresi nel complesso alberghiero: “Baja dei Coralli”.

Per semplicità di interpretazione e descrizione dei vari locali, gli stessi sono stati suddivisi in unità, numerate progressivamente dalla n. 1 alla n. 5, secondo quanto indicato nello schema grafico in figura 1 di seguito riportato.

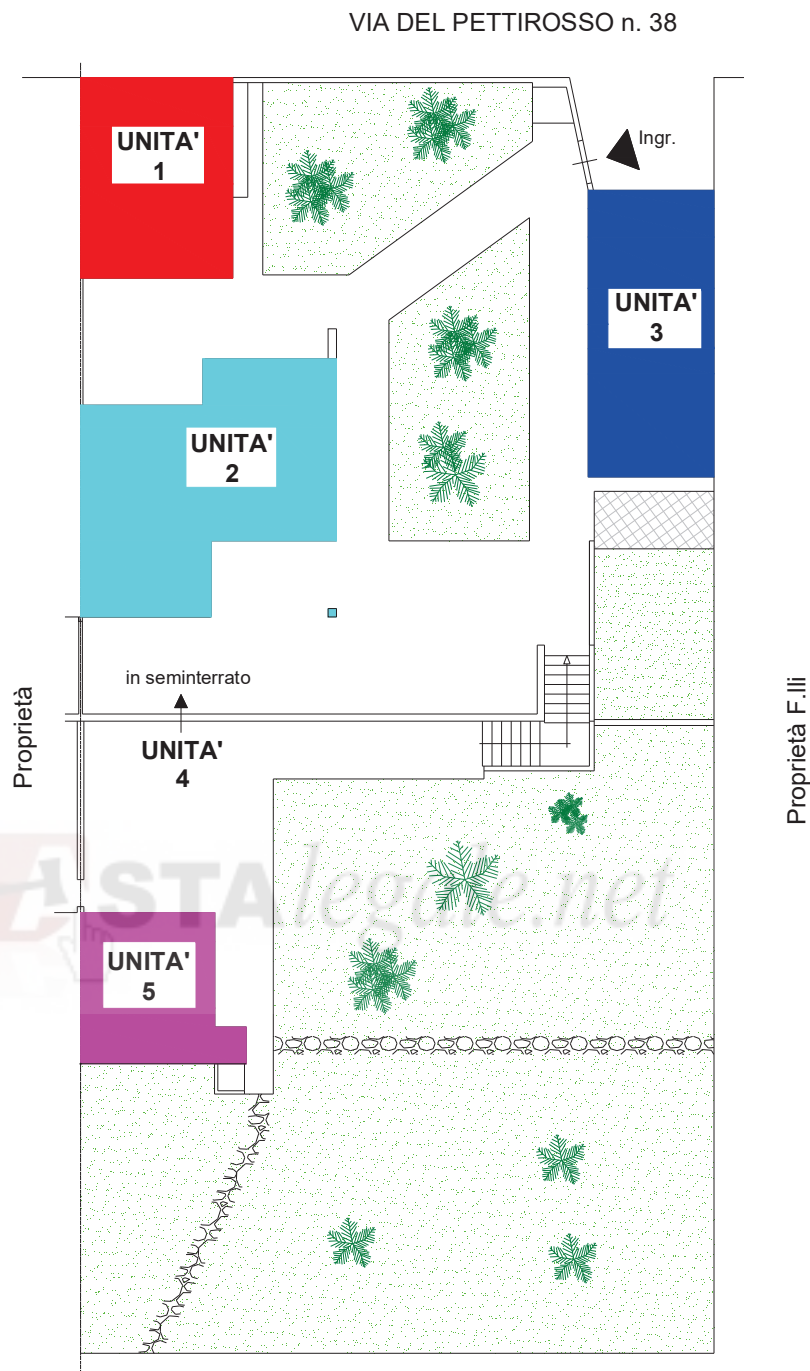


fig.1 – SCHEMA PLANIMETRICO DEI FABBRICATI

A seguire una **breve descrizione** per ciascuna unità.

UNITÁ 1 – Corpo di fabbrica che nell’ambito del complesso turistico é utilizzato come locale di uso comune. E’ costituito da un unico ambiente attrezzato con cucina in muratura, forno in pietra e tavolo pranzo oltre accessori. Copre una superficie calpestabile di 28,47 mq ed una superficie lorda di 34,04 mq. La copertura, a due falde inclinate, ha altezza variabile dai 2,40 m, in gronda, ai 3,05 del colmo ed é ottenuta con orditura di travi il legno lamellare, tavolato e superiore manto in tegole di tipo tradizionale. L’ambiente è rifinito con pavimenti in

gress e piastrelle nelle pareti per tutta la zona della cucina e del forno, intonaco con finitura a gesso per le restanti parti. Gli infissi, a vetro camera, su telaio in alluminio ed impianto di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore ed infine impianti, elettrico ed idrico perfettamente funzionanti.

UNITÁ 2 – Corpo di fabbrica immediatamente di fronte l'unità 1 e da cui é separato solamente da una piccola zona relax a cielo aperto, attrezzata con sedili, tavolino ed ombrellone. Si compone di un ingresso – salone e da questo, tramite disimpegno, alla zona notte composta da due camere da letto, di cui una matrimoniale, e da un bagno con comodità di un box doccia. Dal salone si accede anche ad una veranda panoramica esterna, in parte coperta, attrezzata con tavolo, sedie e sdraio. Copre una superficie calpestabile di 46,46 mq ed una superficie lorda di 56,67 mq. Tutti gli ambienti hanno altezza costante di 2,97 m. realizzando una copertura piana ma con superiore tetto riportato. Tutta l'unità abitativa è rifinita con pavimenti in gress e piastrelle nelle pareti del bagno, quindi intonaco con finitura a gesso per le restanti parti. Gli infissi, a vetro camera, su telaio in alluminio e persiane ancora in alluminio di colore bianco all'esterno. Presenti l'impianto di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, impianto elettrico ed idrico.

UNITÁ 3 – Corpo di fabbrica ubicato in prossimità dell'ingresso principale al complesso turistico su via Del Pettiroso e separato dalle unità 1 e 2 dall'area esterna attrezzata con percorsi ed aree verdi piantumate.

Si compone di una camera da letto matrimoniale con ingresso diretto dall'esterno da cui poi si accede: da una parte, ad un bagno con comodità di un box doccia; dall'altra, in diretta comunicazione ma separata da una parete senza infisso (porta), ad un angolo pranzo dotato di cucina in muratura. La piccola zona pranzo è poi in collegamento diretto con una piccola veranda esterna, coperta con tende mobili parasole ed attrezzata con tavolo, sedie. Copre una superficie calpestabile di 33,86 mq ed una superficie lorda di 40,19 mq. con altezza interna costante di 2,50 m. La copertura, piana all'interno, è del tipo a soletta inclinata esternamente e completata superiormente con manto di tegole tradizionali. Fa parte dello stesso corpo di fabbrica ma con ingresso indipendente dall'esterno un locale ripostiglio / lavanderia con comodità di box doccia, wc, pilozza e lavabiancheria.

Tutta l'unità abitativa è rifinita con pavimenti in gress e piastrelle nelle pareti del bagno, quindi intonaco con finitura a gesso per le restanti parti. Gli infissi, a vetro camera, su telaio in alluminio e persiane ancora in alluminio di colore bianco all'esterno. Presenti l'impianto di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, impianto elettrico ed idrico.

UNITÁ 4 – In posizione seminterrata rispetto i corpi di fabbrica precedenti vi è poi un'altra unità che si sviluppa quasi completamente sotto l'unità 1 e la veranda esterna prospiciente. Si raggiunge tramite una scala di

collegamento tra la terrazza superiore, alla quota dell'ingresso da via del Pettiroso n. 38, e la terrazza inferiore dove si trova proprio l'ingresso a detta unità.

Ai piedi della scalinata si trova un primo ambiente, con ingresso indipendente, attrezzato come ripostiglio e lavanderia con comodità di box doccia, pilozza e lavabiancheria. A seguire si arriva ad una spaziosa veranda coperta con struttura leggera in metallo e stuoie in canne per ombreggiamento ove si trova l'ingresso vero e proprio al locale seminterrato. Questo si compone di un piccolo vano pranzo - soggiorno in collegamento diretto con un grande ambiente per camera da letto e, dall'altra parte, con una piccola camera con cucina in muratura e collegata a sua volta con un bagno con comodità di box doccia.

Copre una superficie calpestabile di 60,05 mq ed una superficie lorda di 71,15 mq. con altezza interna costante di 2,00 m. Tutta l'unità è rifinita con pavimenti in gress e piastrelle nelle pareti del bagno, quindi intonaco con finitura a gesso per le restanti parti. Gli infissi, a vetro camera, su telaio in alluminio di colore bianco all'esterno. Presenti l'impianto di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, impianto elettrico ed idrico.

UNITÀ 5 -Frontalmente l'unità 4 (seminterrata) si trova infine l'ultimo corpo di fabbrica che ha il suo ingresso dalla veranda coperta con struttura leggera in metallo e stuoie in canne per ombreggiamento e su cui si affaccia anche l'unità 4. Si compone di un'unica camera con letto matrimoniale servita direttamente da un bagno con comodità di un angolo doccia. Copre una superficie calpestabile di 18,47 mq ed una superficie lorda di 23,92 mq. con altezza interna costante variabile da 2,20 m a 2,90 poichè la copertura è a soletta inclinata e superiore manto di tegole tradizionali. Fa parte dello stesso corpo di fabbrica ma accessibile dall'esterno, una doccia a cielo aperto. Esternamente ed in prossimità della doccia è altresì presente una pilozza.

Tutta l'unità abitativa è rifinita con pavimenti in gress e piastrelle nelle pareti del bagno, quindi intonaco con finitura a gesso per le restanti parti. Gli infissi, a vetro camera, su telaio in alluminio e persiane ancora in alluminio di colore bianco all'esterno. Presenti l'impianto di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, impianto elettrico ed idrico.

CERTIFICATO IPOTECARIO

Nel fascicolo agli atti del Tribunale è presente un **Certificato Ipotecario** speciale, composto da n. 23 pagine , che si riporta integralmente in allegato alla presente ed a cui si rimanda per maggiori chiarimenti (*cfr. All.n. 14*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sempre dalla consultazione del **Certificato Ipotecario** (cfr. All.n. 14) inserito nel fascicolo, si possono individuare le seguenti formalità, come certificate a pag. 8 dello stesso:

1. sesso: M Nato/a Francia (EE) il
Periodo dal 01/01/1997 al 05/08/2019 – Trascrizioni e iscrizioni contro
Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate

Elenco formalità

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg.Particolare
ISCRIZIONE	CONTRO	14/10/2009	20333	5051
ISCRIZIONE	CONTRO	31/07/2015	10537	1508
TRASCRIZIONE	CONTRO	19/07/2017	10672	7314

dalla lettura del Certificato Ipotecario, si sono individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate, ma di queste le due iscrizioni, del 14/10/2009 e del 31/07/2015, sono attribuite all'unità negoziali comprendeti gli immobili:



ovvero quelli non rientranti nella presente perizia.

La **trascrizione** del 19/07/2017 è la **Annotazione** del 25/06/2019 sono invece riferite, oltre che ai due immobili di cui sopra, anche all'unità:

- proprietà 1/1 unità immobiliare sita nel Comune di Santa Croce Camerina (codice I178), c.da Punta Braccetto, piano T-IS, int.32, catasto fabbricati Sez. Urbana foglio 26, part.542 sub.1, zona censimento 1, cat. A7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 83 mq.

ovvero quella di cui alla presente perizia.

Per il dettaglio della due formalità si rimanda all'allegato n. 14, alle pagine n. 16 per la trascrizione e n.20 per l'annotazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Considerato che nel fascicolo della procedura non era presente il Certificato di Destinazione Urbanistica, il sottoscritto lo ha richiesto personalmente all'ufficio tecnico del Comune di Santa Croce Camerina e lo allega alla presente relazione (cfr. All.n. 7). Per brevità e comodità di lettura si riportano le indicazioni di maggiore interesse per la procedura, rimandando alla lettura dell'allegato per ulteriori e più approfondite informazioni.

- Zona omogenea: E₆ del P.R.G. (*Zona agricola di margine urbano*)
- Vincoli presenti nell'area in esame:
 - Vincolo ambientale di inedificabilità assoluta mt. 150 dalla battigia: L.R. n. 78/1976 e ss.mm.ii.:
 - Area indiziata di interesse Archeologico: n. 6 Femmina Morta: Insediamento Storico
- Immobile non ricadente in area percorsa dal fuoco;
- Immobile ricadente in Area con Livello Di Tutela 2 – in Contesto paesaggistico 6d del Piano Paesistico della Provincia di Ragusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già ampiamente descritto nel paragrafo: “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI” Il lotto esecutato è costituito da un complesso di unità abitative ubicate in c.da Punta Braccetto del Comune di Santa Croce Camerina (RG), con unico ingresso dalla Via del Pettiroso n.38 e compresi nel complesso alberghiero: “Baja dei Coralli”. Delle cinque (5) unità individuate la n. 2 rappresenta il corpo principale e corrisponde al *bungalow tipo* (int. n. 32) dell'originario complesso alberghiero: “Baja dei Coralli” mentre le altre unità risultano edificate successivamente ed in assenza di Concessione Edilizia.

Dall'esame della documentazione in atti e da ricerca personale presso l'U.T.C. del Comune di Santa Croce Camerina, ho ricostruito la seguente “*storia urbanistica*” (cfr. All.n. 3) a partire dalla costruzione del complesso alberghiero: “Baja dei Coralli” di cui la proprietà oggetto della presente fa parte :

- N.O. per l'esecuzione di Opere Edili n. 9 del 05/04/1971 in ditta F.lli ;
- N.O. per l'esecuzione di Opere Edili in Variante del 09/07/1973 in ditta presidente ;
- N.O. per l'esecuzione di Opere Edili del 07/06/1976 in ditta .
- Variante in sanatoria approvata con concessione del 23/05/79 n. 8058/78;
- Certificato di Agibilità e Abitabilità del 17/09/1979 per istanza di del 05/07/1978 prot.n. 5004 (riferito al complesso alberghiero Baia dei Coralli);
- Concessione gratuita per l'esecuzione di opere n. 8011 in Variante al complesso alberghiero: “Baja dei Coralli”, del 12/020/1982
- Concessione Edilizia n. 5184/84 II° Variante al complesso alberghiero: “Baja dei Coralli”, del 07/05/1985

- Concessione Edilizia n. 11492/86 III° Variante al complesso alberghiero: "Baja dei Coralli", del 06/12/1986
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 presentata da .

L'ultimo atto ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 rappresenta la condizione definitiva e doveva regolarizzare gli abusi edilizi fin qui commessi. **È tale ultimo atto (relativo alla pratica n.3167) che determina l'attuale condizione circa la regolarità urbanistica del lotto.** Tuttavia dal confronto tra il progetto autorizzato con detta concessione edilizia in sanatoria, la planimetria catastale e la situazione reale, **sono emerse diverse irregolarità** di carattere urbanistico, ovvero:

- **l'unità 1** non è ricompresa tra le costruzioni di cui alla C.E. in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 e dato il vincolo previsto nella zona dal P.R.G. di "*inedificabilità totale*" non rientra tra gli abusi sanabili;
- **l'unità 3** nella C.E. in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 ha destinazione garage con copertura a solaio piano ma allo stato risulta suddivisa internamente in diversi ambienti, tra cui una piccola lavanderia con ingresso dall'esterno, utilizzata per la civile abitazione malgrado l'altezza interna sia inferiore a quella prevista dalla normativa di settore, per la civile abitazione. Anche la copertura è modificata essendo completata con la costruzione di una falda inclinata superiormente l'originario solaio piano. In tal caso, è parere dello scrivente che si possa procedere alla regolarizzazione dell'abuso ma non certo per la destinazione attuale di fatto;
- **l'unità 4** non è ricompresa tra le costruzioni di cui alla C.E. in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 e dato il vincolo previsto nella zona dal P.R.G. di "*inedificabilità totale*" non rientra tra gli abusi sanabili. In particolare essendo un piano seminterrato ricadente quasi completamente al di sotto dell'unità 2, ovvero del bungalow principale, realizza un vuoto tecnico di altezza interna pari a due (2) metri, probabilmente resosi necessario al momento della costruzione per raggiungere il piano fondale della costruzione. Rimane tuttavia non sanato con la C.E. in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 e, ancora, non utilizzabile per la destinazione attuale di fatto;
- **l'unità 5** nella C.E. in Sanatoria n. 2247 del 08/04/2009 ha destinazione studio ma presenta non poche difformità con quanto rappresentato nella stessa concessione ed il costruito e necessita pertanto di essere regolarizzata.

Da quanto sopra è chiaro che gli immobili mancano del **Certificato di agibilità** ad esclusione del solo bungalow principale, *unità 2*, dotato del Certificato di agibilità del del 17/09/1979 e relativo all'intero complesso alberghiero: "Baia dei Coralli" (cfr. All.n. 3).

Certificazioni energetiche

Al momento dell'incarico non è presente il Certificato Energetico (A.P.E.) dell'immobile, che sarà prodotto con la presente procedura e di cui farà parte integrante. Si evidenzia tuttavia la necessità di dotare l'impianto di libretto

redatto dall'istallatore autorizzato, a cura del proprietario in conformità all'attuale normativa di settore. Tuttavia, secondo indicazione del G.E. (vedasi visto su specifica richiesta di chiarimenti: [il G.E. letta l'istanza](#), [il PE quantifichi i costi necessari per ottenere APE a norma e li detragga dalla stima \(i costi così saranno a carico dell'aggiudicatario prima del DT. 12/08/2021\)](#)), il costo per la redazione del libretto d'impianto sarà considerato tra le voci di spesa e detratto dall'importo complessivo del valore stimato del bene. Si fa inoltre presente che di tutte le unità costituenti il complesso turistico ricettivo "Villa Ida", solo l'unità principale, individuata come "unità 2", risulta regolare dal punto di vista urbanistico mentre le altre unità sono tutte affette da abusi edilizi di vario tipo e, pertanto per quest'ultime non sarà comunque possibile redigere il certificato A.P.E. se non dopo la loro regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni ricevute dai proprietari dell'immobile non risultano presenti oneri condominiali scaduti.

STIMA

Il lotto esecutato costituisce un **Lotto unico** ottenuto da più locali a destinazione civile abitazione e servizi, costituenti il complesso turistico-ricettivo denominato: "Villa Ida", ubicati a Santa Croce Camerina (RG) – c.da Punta Braccetto, Via Del Pettiroso n° 38, ad oggi nella **piena proprietà dell'esecutato**.

È identificato al Catasto Fabbricati nel Fg.26 , Part. 542 , sub 1, categ. A/7.

Il valore di mercato sopra definito è stato calcolato dallo scrivente C.T.U. , secondo le **metodologie** e le considerazioni meglio indicate nel seguito, tenuto anche conto della classificazione energetica del lotto esecutato.

METODOLOGIE DI STIMA

Prima di descrivere nel dettaglio i criteri di stima utilizzati è fondamentale specificare le circostanze e le motivazioni che hanno portato lo scrivente alla scelta dei diversi metodi di stima.

Il complesso "Villa Ida" si compone, come già spesso indicato, di cinque unità indipendenti e separate tra loro e di queste, la principale indicata come unità 2, è il bungalow tipo (villetta n. 32) del complesso alberghiero Baja dei Coralli ed è l'unico che risulta regolare dal punto di vista urbanistico e che, pertanto, potrà essere valutato ricercandone il **valore di mercato** cioè la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta. Le altre unità sono tutte affette da abusi edilizi

in parte sanabili ed in parte no, ciò nonostante rappresentano un “bene” ed in quanto tale vanno stimate. Infatti, considerato che comunque producono un reddito non da poco nell'insieme del complesso Villa Ida, si è scelto di attribuire loro un **valore d'uso** ovvero quello attribuito sulla base dell'utilità presumibilmente da esso ricavabile.

Da quanto detto si procederà come segue:

- per l'unità 2 (bungalow int. n. 32) si ricercherà il **valore di mercato** procedendo con la stima basata sulle valutazioni delle agenzie immobiliari della zona (1° metodologia) e sulla base dei dati dell'Osservatorio nazionale dei beni immobiliari (2° metodologia);
- per le restanti unità si ricercherà il **valore d'uso** procedendo con la stima basata sulla base della redditività connessa alla destinazione, per capitalizzazione della stessa (3° metodologia).

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle **valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona**, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet. Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature, agli impianti presenti, ed infine al contesto della zona di riferimento.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è individuato un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: **€/mq. 2.650,00**

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)

Un ulteriore **valutazione indiretta del cespite** è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito

internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La **superficie** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno **spessore massimo di 50 cm.**, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno **spessore massimo di cm. 25**. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune **schede di rilevazione**, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo valore.

I **dati rilevati** una volta elaborati tramite la **funzione probabilistica T di Student**, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in euro a mq (€/mq), è **possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L)** e ad uno **stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente**.

Dunque, consultando i **dati dell'Osservatorio** risulta in Provincia di **Ragusa**, nel Comune di **Santa Croce Camerina** in zona suburbana, si sono riscontrati i seguenti valori ¹:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200	L	3	4,5	L
Autorimesse	NORMALE	350	480	L			
Box	NORMALE	380	500	L			
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L			

Considerato il valore del parametro (€/mq) massimo per le Ville e Villini (in condizioni normali) e tenuto conto del pregio delle finiture dei locali, degli impianti presenti e della sua ubicazione in ambito territoriale, considerata inoltre la vocazione turistico-alberghiera del bene, che è fonte di guadagno, si adotta un valore per la valutazione ulteriormente maggiorato, ritenuto sicuramente più congruo ai fini della presente perizia, pari a:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: €/mq. **2.800,00**

STIMA ANALITICA DEL LOTTO (3° METODOLOGIA)

Una terza valutazione del cespite è stata eseguita dal C.T.U. per **via analitica** sulla base della redditività connessa alla destinazione, per capitalizzazione della stessa.

Prendendo a riferimento i valori già determinati ed esplicitati nella relazione per la valutazione del canone di affitto proposto per il sig. [REDACTED] e depositata in Cancelleria dallo scrivente in data 15/06/2021, tenendo conto che in queste circostanze gli immobili affittabili sono dati dall'intera proprietà ad esclusione della sola unità 2, si ricava un possibile **reddito medio annuo** che, può stimarsi in circa **36.000 €/annui**,

Detratte le spese e gli oneri che gravano sulla proprietà (manutenzione., ammortamenti, etc...), che possono stimarsi intorno al 10% circa del reddito lordo.

- $RL - 10\% = € 36.000,00 - 3.600,00 = € 32.400,00$

¹ Valori aggiornati al 2° semestre del 2020

Al suddetto reddito, vanno detratte le spese fiscali che possono stimarsi intorno al 20%, pertanto il **reddito netto annuo** da considerare a base della capitalizzazione ammonta a:

$$- \quad RL - 20\% = € 32.400,00 - 20\% = € 25.920,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, e dalla comparazione con investimenti simili, si può individuare al 3,50%, e considerandone l'accumulazione iniziale al momento della stima secondo la formula della matematica finanziaria valida nell'ipotesi di annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo il saggio di capitalizzazione individuato, si ottiene un valore capitale dato da:

$$\text{VALORE CAPITALE} = \frac{Rm}{r} = \frac{25.920,00}{0,035} = 740.571,43$$

il che porterebbe al valore di riferimento per 427.78 mq. di superficie convenzionale: € /mq. **1.731,20**

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle tre metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:

- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso **la media delle valutazioni** fatte in base alle valutazioni delle **Agenzie Immobiliari** della zona: **2.650,00 €/mq.** (per la sola unità 2)
- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i **dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari**: **2.800,00 €/mq.** (per la sola unità 2)
- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima analitica dell'immobile su base reddituale: **1.731,20 €/mq.** (per le unità 1,3,4,5)

si ottengono:

- per l'unità 2, eseguendo la **media aritmetica equiponderale** dei due valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

$$V = \frac{(2.650 + 2.800)}{2} = € /mq \quad 2.725,00$$

Da quanto sopra avremo:

- per l'unità 2, considerata la superficie convenzionale calcolata in **121,29** mq. (v. specchietto di pag. 5) ed il parametro sopra individuato, di €/mq 2.725,00, si ottiene il valore complessivo di **€ 330.515,25**

- per le unità 1,3,4,5 considerata la superficie convenzionale calcolata in **427,78** mq. (v. specchietto di pag. 5) ed il parametro sopra individuato, di €/mq 1.731,20, si ottiene il valore complessivo di **€ 740.572,74**

In definitiva si ottiene il **valore** determinato per il complesso turistico ricettivo "Villa Ida" sarà pari a :

$$\text{€ } (330.515,25 + 740.572,74) = \text{€ } 1.071.087,99$$

- Spese previste

Dal superiore importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica (ove possibile) e catastale comprensivi di onorario professionale e sanzioni amministrative nonché spese per la redazione del libretto dell'impianto termico completo del rapporto di controllo di efficienza energetica, il tutto per l'importo complessivo di circa € 10.000,00 come da specchietto:

Sanzione amministrativa Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa	€	2500,00
Sanzione amministrativa Genio Civile di Ragusa	€	1000,00
Spese per regolarizzazione impianto di riscaldamento/raffrescamento con redazione libretto impianto	€	150,00
Redazione APE unità 5 dopo la sua regolarizzazione urbanistica, completa di redazione libretto impianto	€	350,00
Regolarizzazione catastale	€	1800,00
Prestazione professionale	€	4000,00
Sommano	€	9800,00

VALORE DEL LOTTO PER LA PROCEDURA

Detratte le spese prevedibili di € 10.000,00 resta un **VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO STIMATO IN**

$$\text{€ } 1.071.087,99 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 1.061.087,99$$

Nel rispetto infine di quanto imposto col disciplinare d'incarico, il valore come sopra determinato viene ridotto ulteriormente nella misura del 15% "....*abbattimento forfettario.....dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*", ovvero:

$$\text{€ } 1.061.087,99 - 15\% = \text{€ } 901.924,79$$

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 900.000,00

(diconsi euro novecentomila/00)

Il valore di stima così ottenuto tiene anche conto delle caratteristiche energetiche dell'edificio:



Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 24/08/2021 17:50
Seriale Certificato: 362008
Valido dal 26/04/2021 al 26/04/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Ing. Alessandro Gullotta
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
GULLOTTA ALESSANDRO
Ing. Gullotta Alessandro
PAG. 12

RILIEVO METRICO

Il rilievo metrico delle superfici utili e coperte dell'immobile è stato effettuato personalmente dal C.T.U., in data di sopralluogo del 25/02/2021 e del 15/03/2021, mediante puntatore laser e metro snodato (portata max 5 metri lineari); lo stesso è stato poi confrontato con le planimetrie catastali ed il progetto concessionato.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico desumendo quindi il seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICI

Unità	Destinazione	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda
1	Cucina / pranzo	Terra	28,77 mq	34.04 mq.
2	Ingresso / soggiorno	Terra	21,37 mq	
	Disimpegno	Terra	1,75 mq	
	Bagno	Terra	3,79 mq	
	Camera letto 1	Terra	12,16 mq	
	Camera letto 2	Terra	7,39 mq	
			46,46 mq	56,67 mq
3	Ingresso / Camera Letto	Terra	15,20 mq	
	Bagno	Terra	3,86 mq	
	Cucina / pranzo	Terra	10,26 mq	
	Lavanderia / ripostiglio	Terra	4,54 mq	
			33,86 mq	40,19 mq
4	Ingresso / soggiorno	Seminterrato	12,62 mq	
	Camera letto	Seminterrato	25,27 mq	
	Cucina	Seminterrato	7,88 mq	
	Bagno	Seminterrato	4,69 mq	
	Lavanderia / ripostiglio	Seminterrato	9,59 mq	
			60,05 mq	71,15 mq
5	Ingresso / Camera Letto	Terra	15,62 mq	
	Bagno	Terra	2,85 mq	
			18,47 mq	23,92 mq
	Spazi esterni (terrazze, collegamenti, aree verdi)		713,37 mq	713,37 mq

Segue rappresentazione grafica.