

Ing. Carmelo LA FERLA

Via Resistenza Partigiana I trav. dx n.16/A
97015 Modica (RG)

TRIBUNALE DI RAGUSA

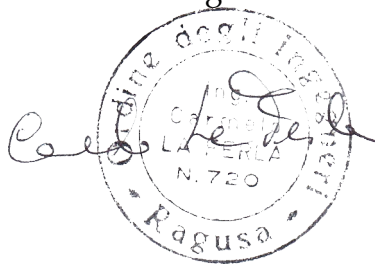
Oggetto: Incarico di stima dei beni pignorati relativo alla
Procedura esecutiva immobiliare n. 127/2022 R. G. Es.

Elaborato: Relazione di stima -lotto unico

- immobile U1 - appartamento per civile abitazione sito in Ragusa (RG), via Generale Scrofani n. 120, piano 3-4, identificato al Catasto Urbano al foglio 277, particella 7299, sub 5.

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Carmelo La Ferla



Indice

Premessa	4
1. Cause del procedimento in corso	4
2. Contenuti del mandato	5
3. Operazioni peritali	5
3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	5
3.2 Acquisizione atti e documenti	6
4. Risposte al mandato	6
4.1 Controllo e completezza della documentazione in atti	6
4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione dei lotti	6
Relazione tecnica di stima – lotto unico	8
Sintesi estimativa (allegato 4)	24
Allegati	



Elenco allegati

- 1 verbale di sopralluogo
- 2 visura catastale -Fg 277 – p.lla 7299 – sub 5
- 3 planimetria catastale -Fg 277 – p.lla 7299 – sub 5
- 4 N.O. n. n. 359 del 20/08/1962 e abitabilità
- 5 copia atto di provenienza
- 6 ispezione ipotecaria -Fg 277 – p.lla 7299 – sub 5
- 7 pianta da rilievo immobile U1 - appartamento (con punti di scatto foto)
- 8 rilievo fotografico



Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo LA FERLA con studio a Modica (RG) in via Resistenza Partigiana I trav. dx n. 16/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 720, con provvedimento del 26/07/2022 è stato nominato dal Giudice Dott. G. O. RAPISARDA per lo svolgimento di perizia tecnica di stima relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n. 127/2022 R. G..

In data 02/08/2022 lo stesso ha prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico. Dopo aver ottemperato a tutte le operazioni necessarie per rispondere al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Stima, suddivisa nei seguenti quattro punti:

- 1) cause del procedimento in corso;
- 2) contenuti del mandato;
- 3) operazioni peritali;
- 4) risposte al mandato.

1. Cause del procedimento in corso

A seguito di inadempienza nei riguardi del pagamento del debito è seguito atto di pignoramento nei confronti dei debitori dei seguenti immobili offerti in garanzia (come riportato nell'atto di pignoramento):

- *“appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito in Ragusa tra la via Generale Scrofani e la via Solferino con ingresso dal civico numero 120 della prima via, composto di due vani ed accessori al terzo piano e di un vano ed accessori al quarto piano con annessa terrazza a livello. Confinante,*

nell'insieme, oltre che con le dette vie Generale Scrofani e Solferino, con il vano scala, con aventi causa xxxxxxxxx e proprietà xxxxxxx, salvo altri; è sovrastante ad appartamento di proprietà dei coniugi xxxxxx. E' riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 7299 sub 5 (ex foglio 265, particella 1330, sub 5), via Generale Scrofani n. 120, piano 3-4, z.c. 1, cat. A/4, v.c. 4,5."

2. Contenuti del mandato

Unitamente all'incarico, il G.E. sottoponeva al sottoscritto le disposizioni da seguire come riportate nella nomina del 26/07/2022.

3. Operazioni peritali

3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo aver preso accordi con il custode giudiziario dott. Giuseppe Rosa e inviata apposita comunicazione in merito all'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/10/2022 alle ore 16.00 direttamente sui luoghi.

Alla data ed orario di cui sopra il sottoscritto insieme al custode si è recato sui luoghi e ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

Alle ore 17.10, concluse tali operazioni, è stato redatto il verbale (allegato n. 1).

3.2 Acquisizione atti e documenti

Il sottoscritto, in data 05/12 e 28/12/2022 si è recato presso l'Archivio storico e l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa per visionare e richiedere

copia della documentazione urbanistica sugli immobili. Ha richiesto e ricevuto in data 27/02/2023 dal notaio atto di provenienza dell'immobile. Ha acquisito per via telematica le documentazioni catastali, ipotecarie e ricerca di compravendite di immobili comparabili.

4. Risposte al mandato

4.1 Controllo completezza della documentazione in atti

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo i controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, constatava che i dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale risultano completi e corrispondenti con le certificazioni catastali attuali.

4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione lotti

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

Tabella 1

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>	<i>Indirizzo e ubicazione</i>
U1	277	7299	5	A/4	2	4,5 vani	55 m ² (50 m ²)	€ 218,46	VIA Generale Scrofani n. 120 piano: 3-4

Nel caso in esame l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, effettuata dopo le verifiche della documentazione e quelle sui luoghi, essendo il compendio composto da unica unità immobiliare, porta alla formazione di un **lotto unico** di vendita come di seguito specificato:

LOTTO UNICO

- immobile U1 appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 7299 sub 5 (ex foglio 265, particella 1330, sub 5), via Generale Scrofani n. 120, piano 3-4, z.c. 1, cat. A/4, v.c. 4,5, facente parte di un fabbricato sito in Ragusa tra la via Generale Scrofani e la via Solferino con ingresso dal civico numero 120 della prima via, composto di due vani ed accessori al terzo piano e di un vano ed accessori al quarto piano con annessa terrazza a livello.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA - LOTTO UNICO

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il lotto è così composto:

- U1 appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 7299 sub 5 (ex foglio 265, particella 1330, sub 5), via Generale Scrofani n. 120, piano 3-4, z.c. 1, cat. A/4, v.c. 4,5. L'immobile confina: ad ovest con area su via Generale Scrofani, a sud con area su via Solferino, a nord con il vano scala e altra proprietà, ad est con altra proprietà; è sovrastante ad appartamento di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxx.

Identificazione catastale

Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa come segue:

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>	<i>Indirizzo e ubicazione</i>
U1	277	7299	5	A/4	2	4,5 vani	55 m ² (50 m ²)	€ 218,46	VIA Generale Scrofani n. 120 piano: 3-4

Di tali immobile esiste la planimetria catastale come ultima presentazione presentata il 27/12/1965 (allegato 3).

Conformità catastale

Bene U1

La planimetria catastale (allegato n. 3) non risulta pienamente conforme allo stato attuale verificato sui luoghi e agli elaborati presenti nel N.O. n. n. 359 del 20/08/1962 (allegato 4). Più precisamente:

- nella planimetria catastale manca il piano quarto;
- risulta una ripartizione interna diversa al piano terzo;
- rispetto al N.O. n. 359 del 20/08/1962 risulta un ampliamento del piano quarto.
- risultano altre lievi differenze in alcune misure rilevate.

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



Ubicazione fabbricato in cui è inserito l'immobile

b) PROPRIETÀ DEI BENI

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

Unità imm.	Foglio	P.Ila	Sub	Proprietà
U1	277	7299	5	xxxxxxx Proprietà per 1/2 xxxxxxx Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Provenienza ventennale

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

Il bene appartiene ai debitori xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita del 02/05/1995 ricevuto dal Notaio G. Falco rep. 7034, trascritto il 25/05/1995 ai nn. 6159/4898 (allegato n. 5), da potere della signora xxxxxxxxxxxxxx. Alla quale era pervenuto per atto del 09/08/1988 ricevuto dal Notaio Di Matteo.

c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche effettuate la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sui beni pignorati risulta regolare.

Come da ultima ispezione ipotecaria del 10/03/2023 sui beni non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni dopo il pignoramento (allegato n. 6). Di seguito si riportano gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni presenti.

Formalità pregiudizievoli nel ventennio

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 25/10/2007 - 23952/6122 dal Notaio Livia Giovanni Rep. 36595/7764 del 24/10/2007 gravante sugli immobili individuati al foglio 265, particella 1330, sub 5 (poi individuato al foglio 277, particella 7299 sub 5);

- Iscrizione di ipoteca legale del 01/12/2010 - 21913/5169 - Rep. 21594/2010 del 30/11/2010 gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 25/11/2016 – 16180/2931 Rep. 4653 del 10/11/2014 gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5;
 - Iscrizione di ipoteca legale del 01/06/2017 – 7892/1243 – Rep. 1891/2016 del 31/05/2017 gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5;
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 21/10/2019 – 15153/2062 Rep. 274 del 24/02/2017; gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5;
 - trascrizione di verbale pignoramento immobili del 21/06/2022 n. 9917/7375 sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5.
- Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sul bene.



d) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente l'edificio ricade in zona B - tessuto urbano saturo all'interno del centro storico (art. 39.1 delle Norme di Attuazione).

Sono così individuate le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico e l'ufficio tecnico del Comune risulta che l'edificio in cui sono compresi i beni è stato costruito grazie a:

- N.O. edilizio n. 153 del 03/05/1953;

- N.O. edilizio n. 359 del 20/08/1962 e successiva Autorizzazione di abitabilità n. 155 del 06/07/1963.

Come risulta dal confronto tra la situazione reale verificata sui luoghi, riportata negli elaborati grafici di rilievo (allegato n. 7), rispetto al progetto depositato al comune e alla planimetria catastale esistente, occorre segnalare:

1. risulta una ripartizione interna diversa al piano terzo;
2. rispetto al N.O. n. 359 del 20/08/1962 risulta un ampliamento del piano quarto e la realizzazione di tettoia con struttura in acciaio e copertura con pannelli coibentati.
3. risultano altre lievi differenze in alcune misure rilevate.

In merito alla regolarità urbanistica, quindi, si può affermare che esistono delle difformità rispetto ai documenti presenti al comune e alla planimetria catastale. Nel merito si può dire che le difformità di cui al punto 1 e 3 possono essere regolarizzati attraverso presentazione di c.d. Scia "tardiva" con pagamento di sanzioni. Le irregolarità di cui al punto 2 non sono sanabili per cui verranno considerate le spese necessarie per il ripristino dei luoghi da detrarre al valore stimato.

I costi stimati per le regolarizzazioni relativi ai punti 1 e 3 ammontano ad euro 1.200,00 così distinti:

oneri amministrativi, catastali e sanzioni:	€ 700,00
Parcella tecnico.	€ 500,00

I costi stimati per il ripristino dei luoghi da effettuare per sanare l'abuso di cui al punto 2 vengono stimati in euro 7.250,00 e prevedono lavori per

demolizione, trasporto a discarica, risanamento, ripristino e opere di finitura, oltre oneri amministrativi e competenze tecniche necessari.

e) STATO DI OCCUPAZIONE

I beni oggetto del pignoramento come da dichiarazione del debitore e verifica in sede di sopralluogo risulta adibito dallo stesso ad abitazione principale; tale condizione verrà opportunamente verificata in collaborazione con il custode prima dell'ordinanza di vendita. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione, anche per brevi periodi.

f) ALTRE INFORMAZIONI

In merito alle eventuali spese condominiali si fa presente che come confermato dai debitori per l'edificio dove è inserito l'immobile non esiste "Condominio" per cui non ci sono spese comuni.

Non risultano altre spese insolute e titoli di terzi occupanti.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, per l'appartamento non risulta alcuna certificazione presente al CEFA Regione Sicilia. Per l'impianto installato non risulta libretto di impianto. Si presume il costo di euro 500,00 per redazione libretto e APE.

g) DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione commerciale

La descrizione che segue riporta la situazione rilevata in sede di sopralluogo e riportata nel rilievo planimetrico e fotografico (allegati 7 e 8).

Il lotto si inquadra nella tipologia di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo e quarto di edificio plurifamiliare a quattro piani senza ascensore.

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 risulta costruito in parte agli inizi degli anni 50 e successiva sopraelevazione negli anni 60. Ha struttura portante mista in muratura e c.a. a cinque elevazioni f.t. Ha esposizione sud-ovest. I solai sono in c.a. e laterizio. I muri esterni sono realizzati con blocchi in calcare 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 dell'epoca della costruzione e risulta nel complesso in condizioni generali degradate; necessitano di interventi di risanamento in diversi punti sia i muri che frontalini e sotto ballatoi. Il vano scala ha rivestimento in marmo tipo botticino e granito, le pareti sono tinteggiate con idropittura. Non è presente vano ascensore.

L'edificio è ubicato in zona centrale urbana rientrando in area storica del comune di Ragusa, con nelle vicinanze tutti i servizi necessari.

Bene U1 – appartamento per civile abitazione al piano terzo e quarto

L'immobile si sviluppa su due livelli al piano terzo e quarto dell'edificio, raggiungibile con vano scala comune avente accesso al civ. 120 di via Generale Scrofani.

Il bene quindi presenta barriere architettoniche il cui superamento, in considerazione degli spazi e volumi disponibili, non risulta possibile.

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

piano terzo

Ambiente	esposizione	sup. netta (m ²)	altezza (m)	Note
ingresso		2,90	3,15	
Camera 1	sud	15,20	3,15	
Camera 2	sud	7,20	3,15	
Camera 3	Sud-ovest	8,40	3,15	
bagno	ovest	5,70	2.85-2,50	rialzo pavimento
balcone	Sud-ovest	12,60	-	

piano quarto

Ambiente	esposizione	sup. netta (m ²)	altezza (m)	Note
soggiorno	sud	14,00	2,20	Altezza sotto i limiti di abitabilità
cucina	sud	11,70	2,20	Altezza sotto i limiti di abitabilità
wc-lav.	sud -ovest	3,50	2,20	Altezza sotto i limiti di abitabilità
terrazzino	Sud-ovest	12,90	-	

La superficie lorda complessiva è pari a 81,35 m², quella totale calpestabile utile è pari a 68,60 m². La superficie totale di balcone e terrazzino è pari a 25,50 m². È presente vano scala di accesso di superficie netta di 7,20 m².

Lo stato di conservazione degli ambienti interni risulta nel complesso buono. I locali sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestrate distribuite su tutti gli ambienti. Internamente i

pavimenti sono realizzati in gres porcellanato; i rivestimenti della cucina e del bagno in parte in gres e in parte con piastrelle di ceramica maiolicate. Le tramezzature sono in mattoni forati; le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. Le ringhiere dei balconi sono in ferro.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 8) e il rilievo planimetrico (allegato n. 7).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti a circa 10-15 anni fa senza certificazione; è presente impianto di riscaldamento, con caldaia standard (senza libretto di impianto) e radiatori in alluminio; è presente un climatizzatore nella camera da letto matrimoniale.

Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo metrico, sulla base dei rapporti indicati dal Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa 2018) e comprende la superficie principale (lorda) e le superfici secondarie dell'immobile, considerate in base ai rapporti mercantili. La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

	Principale	Secondaria (balconi 30%)	TOTALE
Superficie commerciale	81,35 m ²	7,65 m ²	89,00 m²

h) CRITERIO DI STIMA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il metodo di stima utilizzato consente di determinare il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2022) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, 2018).

Per la scelta del metodo di stima si è tenuto conto delle peculiarità dei beni. Nel caso specifico unità immobiliare adibita ad abitazione in edificio pluripiano ubicata al piano terzo 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.

Alla base della stima è la rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare e dello specifico segmento per l'individuazione dei beni comparabili. Oltre alle informazioni dirette prodotte dal sottoscritto i dati sono stati acquisiti attraverso l'utilizzo della piattaforma online STIMATRIXCity.it che attraverso banca dati geo referenziata permette di individuare i comparabili più congrui. Vista la mancanza di dati nel

biennio sono stati considerati dati provenienti da principali network di annunci con le opportune correzioni.

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

A – immobile al prezzo di euro 66.000,00 riguardante:

- appartamento al secondo piano senza ascensore in via Cadorna sup. mq 93,00;

B – immobile al prezzo di euro 37.000,00 riguardante:

- appartamento al terzo piano senza ascensore in via Solferino sup. mq 90,00;

C – immobile al prezzo di euro 65.000,00 riguardante:

- appartamento al secondo piano senza ascensore in via U. Maddalena sup. mq 120,00.

Caratteristiche immobiliari considerate e tabella dati

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; sulle caratteristiche prese in considerazione da venditori e compratori nel segmento di mercato; sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima (subject) differiscono nell'ammontare. In considerazione della tipologia di immobile sono state considerate le caratteristiche, con i relativi indici mercantili, utili per calcolare i prezzi marginali.

Di seguito i risultati delle elaborazioni effettuate.

Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile

Prezzo (€)	66.000	37.000	65.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	2	8	18	0	0,9% annuo
Superficie principale (mq)	93,00	90,00	120,00	89,00	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	28,00	16,00	32,00	25,50	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	2	3	2	3	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	2	1	2	2	Costo Realizzo 7.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	1	2	2	Costo marginale da 1 a 3 = 24.000 €
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	3	2	costo impianti = 8,000 € vita economica = 20 anni (vetustà A = 12; B = 18 anni; C = 6 anni)

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate. La tabella che segue riporta i risultati ottenuti.

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	-46,76	-€ 26,21	-€ 46,05
Superficie principale (mq)	€ 397,85	€ 397,85	€ 397,85
Balconi (mq)	€ 119,35	€ 119,35	€ 119,35

Livello di Piano (n.)	€ 328,36	€ 184,08	€ 323,38
Servizi (bagni) (n.)	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 3.200,00	€ 800,00	€ 5.600,00

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. I risultati ottenuti sono riportati nella tabella che segue.

Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	66.000,00	37.000,00	65.000,00
Data (mesi)	93,52	209,71	828,91
Superficie principale (mq)	-1.591,40	-397,85	-12.333,33
Balconi (mq)	-298,39	1.133,87	-775,81
Livello di Piano (n.)	328,36	0,00	323,38
Servizi (bagni) (n.)	0,00	1.400,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-12.000,00	12.000,00	0,00
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	3.200,00	800,00	5.600,00
Prezzo corretto	55.732,09	52.145,73	58.643,15

Sintesi estimativa

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali, i prezzi corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il

test estimativo della divergenza percentuale assoluta data dalla relazione seguente:

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] \times 100$$

Nel caso in esame si hanno i seguenti risultati:

Sitensi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		12,46%	>10%
d%			
Valore di Mercato media fra A e B	53.938,91	6,88%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	55.506,99	12,46%	>10%
Valore di Mercato media fra A e C	57.187,62	5,22%	<10%

In base al risultato del test visto che la divergenza fornisce valori maggiori al 10%. Quando il prezzo corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.

Sulla base di quanto prima specificato il valore di mercato del lotto risulta valore commerciale complessivo:

$$V = € 57.187,62$$

che si arrotonda a:

$$\underline{V_{COM} = € 57.000,00}$$

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%:

$$R_1 = 57.000,00 \times 0,15 = € 8.550,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione catastale e urbanistica R₂ pari a:

$$R_2 = € 8.450,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{\text{Lotto}} = € 57.000,00 - 8.550,00 - 8.450,00 = € \underline{40.000,00}$$



In definitiva:

Valutazione Lotto unico – beni pignorati nel comune di Ragusa in via Generale Scrofani n. 120 comprendente unità U1 appartamento per civile abitazione al piano terzo e quarto

Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:

$$\underline{V_{COM} = € 57.000,00}$$

(euro cinquantasettemila/00)

Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni R_1 e R_2 risulta:

$$\underline{V = € 40.000,00}$$

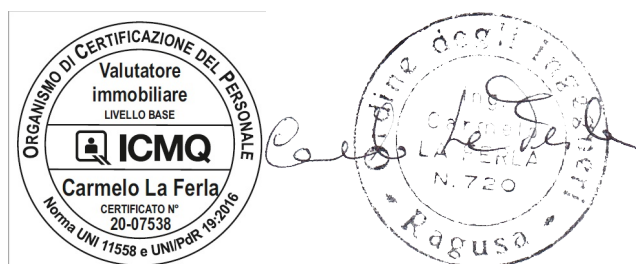
(euro quarantamila/00)

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, 11/03/2023

L'ESPERTO

Ing. Carmelo La Ferla



ALLEGATO N.4
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

Procedura esecutiva immobiliare n. 127/2022 R. G. Es. ad istanza di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Dott. Giuseppe Rosa Esperto del procedimento: ing. Carmelo LA Ferla	
Diritto	Proprietà piena per ½ ciascuno in regime di separazione legale dei beni
Bene	U1 appartamento per civile abitazione al piano terzo e quarto (senza ascensore)
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Generale Scrofani n.120 (Coord. Geografiche: 36.928703, 14.722536)
Titolarità	Atto di compravendita del 02/05/1995 ricevuto dal Notaio G. Falco rep. 7034, trascritto il 25/05/1995 ai nn. 6159/4898
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio,riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 02/05/1995, Notaio G. Falco rep. 7034, trascritto il 25/05/1995 ai nn. 6159/4898
Dati Catastali	C.U. del comune di Ragusa sezione urbana A, foglio 277, particella 7299, sub 5
Lotto	Unico: immobile U1 appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa Sez. Urb. A foglio 277, particella 7299 sub 5 (ex foglio 265, particella 1330, sub 5), via Generale Scrofani n. 120, piano 3-4
Occupazione	Occupato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	esistono delle difformità rispetto ai documenti presenti al comune e alla planimetria catastale
Immobile insanabile	Solo la parte ampliata con decurtazione spesa di demolizione

Titolarità Urbanistica	N.O. edilizio n. 153 del 03/05/1953; N.O. edilizio n. 359 del 20/08/1962 e successiva Autorizzazione di abitabilità n. 155 del 06/07/1963	
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione di abitabilità n. 155 del 06/07/1963 (non attuale)	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		€. 57.000,00
Valore di Vendita Forzata		€. 40.000,00
Vendibilità e motivo	Bene ricadente in area centro storico con attuale debole mercato con molte richieste di vendita e poche trattazioni.	
Vincoli	Solo quelli della regolarizzazione urbanistica e catastale	
Edilizia agevolata	-	
Oneri	Per regolarizzazione già decurtati	
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 500,00	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	- <u>Iscrizione di ipoteca volontaria</u> del 25/10/2007 - 23952/6122 gravante sugli immobili individuati al foglio 265, particella 1330, sub 5 (poi individuato al foglio 277, particella 7299 sub 5); - <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 01/12/2010 - 21913/5169 - Rep. 21594/2010 del 30/11/2010 gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5; - <u>Iscrizione di ipoteca giudiziale</u> del 25/11/2016 - 16180/2931 Rep. 4653 del 10/11/2014 gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5; - <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 01/06/2017 - 7892/1243 - Rep. 1891/2016 del 31/05/2017 gravante sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5; - <u>Iscrizione di ipoteca giudiziale</u> del 21/10/2019 - 15153/2062 Rep. 274 del 24/02/2017 gravante sugli immobili individuati al foglio 277,	

	particella 7299 sub 5; - <u>trascrizione di verbale pignoramento immobili</u> del 21/06/2022 n. 9917/7375 sugli immobili individuati al foglio 277, particella 7299 sub 5.
--	--

