

- STIMA LOTTO 4 -

PREMESSA

Il *Lotto 4* è costituito da due unità immobiliari destinate a civile abitazione ed esattamente:

- sub.2 della particella 6601 del foglio 279 piano primo dell'edificio di Via G. Verdi;
- sub.2 della particella 6602 del foglio 279 piano primo e secondo dell'edificio di Via F. Schininà.

Di fatto il piano primo di Via G. Verdi e il piano primo di Via F. Schininà costituiscono un appartamento destinato a civile abitazione occupato dalla sorella della parte esecutata, mentre il piano secondo di Via F. Schininà altro non è che un appartamento indipendente allo stato rustico.

Considerato che l'esecutato è titolare del diritto di proprietà per 1/6 del bene di Via G. Verdi e 1/3 di quello di Via F. Schininà, di seguito si procederà alla stima delle singole unità immobiliari così come individuate catastalmente determinando solo alla fine il valore dell'intero lotto e il valore totale delle quote di proprietà della parte esecutata.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Dati catastali

Le due unità immobiliari al N.C.E.U. sono così individuate:

- *"foglio 279; particella 6601; sub.2; categoria A/5; classe 2; consistenza 1,5 vani; rendita €48,03; indirizzo: Via Giuseppe Verdi n.30; piano: 1; (ex foglio 268 p.lla 1081 sub.2),*
- intestato a:*

- *parte esecutata, con diritto di proprietà per 1/6;*

- *sorella della parte esecutata, con diritto di proprietà per 1/6;*

- madre con diritto di proprietà per 4/6'' (defunta);

- "foglio 279; particella 6602; sub.2; categoria A/5; classe 3; consistenza 2,5 vani;
rendita €94,25; indirizzo: Via Felicia Schininà n. 170 n. 172; piano: T-1-2; (ex fo-
glio 268 p.lla 1080 sub.2),

intestato a:

- parte eseguita, con diritto di proprietà per 1/3;

- sorella della parte eseguita, con diritto di proprietà per 1/3;

- madre con diritto di proprietà per 1/3'' (defunta);

come si evince dalle visure catastali (Allegato – 4.1).

Confini fabbricato unità immobiliare di Via G. Verdi

Il bene confina:

- a nord-est con Via G. Verdi;

- a sud-est con la particella 5891;

- a sud-ovest con la particella 6238;

- a nord-ovest con la particella 6602.

Confini fabbricato unità immobiliare di Via F. Schininà

Il bene confina:

- a nord-est con Via G. Verdi;

- a sud-est con la particella 6601;

- a sud-ovest con la particella 6238;

- a nord-ovest con la Via F. Schininà.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento al piano primo è occupato dalla sorella della parte eseguita, mentre

l'appartamento allo stato rustico al piano secondo è libero.

La parte eseguita ha i seguenti diritti di proprietà:

- 1/6 di proprietà sulla particella 6601 sub.2;

- 1/3 di proprietà sulla particella 6602 sub.2;

pervenuti in forza della Dichiarazione di Successione del 14/03/2005 ai nn.168/386 e Successione modificativa del 21/04/2008 ai nn.35/146 (Allegato – D).

Le restanti quote di proprietà appartengono alla sorella e alla madre defunta della parte esecutata. Per le unità immobiliari in oggetto non è stata presentata dichiarazione di successione a seguito della morte della madre.

Il sottoscritto oltre a richiedere copia delle Successioni ha provveduto anche a richiedere copia del precedente atto di provenienza dell'immobile di Via F. Schinina (Allegato – G).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

Dall'esame della documentazione contenuta nei fascicoli e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa si evince che su entrambe le unità immobiliari gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 4.2):

- trascrizione del 04/06/2005 nn.13480/6235 nascente da atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (Allegato – E);
- trascrizione del 21/08/2008 nn.17212/10850 nascente da atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (Allegato – E);
- trascrizione del 27/12/2010 nn.23401/14554 nascente da atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo, documento correlato: Annotazione n.999 del 09/05/2013 (sentenza condanna esecutiva) (Allegato – B).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il presente Lotto si compone di un appartamento al piano primo destinato a civile abitazione e di un appartamento allo stato rustico al piano secondo.

L'appartamento al piano primo è distribuito sui due edifici contigui ubicati in Via G. Verdi e Via F. Schininà, mentre l'appartamento al piano secondo è ubicato interamente nell'edificio di Via F. Schininà.

La zona è a pochi passi dal centro della città, è dotata di tutti i servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Di seguito si procede alla descrizione dei due appartamenti.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO PIANO PRIMO

L'appartamento al piano primo è accessibile sia da Via G. Verdi che da Via F. Schininà. La scala di accesso di Via G. Verdi che conduce ai vari piani è completa di finiture, mentre quella di Via F. Schininà che conduce al primo piano e al secondo si trova allo stato rustico, priva di pavimentazione, ringhiere e strato di finitura delle pareti.

L'abitazione ha una superficie lorda complessiva di circa 95,00mq (34,00mq la p.lla 6601 sub.2 + 61,00mq la p.lla 6602 sub.2) con altezza interna non inferiore a 2,70m.

Detto bene è composto da due disimpegni, un sottoscala, un bagno, un soggiorno, una piccola lavanderia, una cucina, un corridoio e due camere, di cui una con finestra sul vano scala di Via F. Schininà, oltre a tre balconi.

È opportuno precisare che sulla particella 6601 sub.2 insistono i due disimpegni, il bagno, il soggiorno, la piccola lavanderia ed un balcone, mentre tutto il resto insiste sulla particella 6602 sub.2 piano primo.

Finiture esterne

I prospetti dei fabbricati dove è ubicato il bene si presentano in modesto stato di conservazione, con porzioni di intonaco mancanti e privi dello strato di finitura.

Gli infissi esterni sono costituiti da vetrate alcune in legno e altre in alluminio, con scudi o avvolgibili oscuranti. I balconi sono delimitati con ringhiera.

Finiture interne

L'abitazione internamente è regolarmente pavimentata, con pareti rifinite e in parte pitturate, la cucina e il bagno sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono di discreta fattura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-fognario e impianto di riscaldamento con elementi radianti.

Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati e illuminati, ad esclusione della camera con finestra sul vano scala di Via F. Schininà.

Internamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO PIANO SECONDO

All'appartamento del piano secondo si accede dalla Via F. Schininà, ha una superficie lorda di circa 56,70mq con altezza interna non inferiore a 2,70m. Questo è allo stato rustico, è composto da tre vani più accessori delimitati con tramezzature intonacate e da un unico balcone esterno.

L'appartamento è dotato degli infissi esterni, ma è privo di finiture interne (pavimenti, porte, ecc) e di tutti gli impianti, pertanto non risulta abitabile.

L'appartamento è collegato tramite una porta all'immobile ubicato al piano secondo dell'edificio di Via G. Verdi individuato in perizia come Lotto 5.

Le planimetrie rilevate (Allegato – 4.3) e la documentazione fotografica (Allegato – 4.4) rappresentano quanto sopra descritto.

PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITA' URBANISTICA

Per accertare la regolarità urbanistica degli edifici in cui ricadono le due unità immobiliari in oggetto, sono state effettuate ricerche presso il Comune di Ragusa, do-

ve, per l'edificio di Via F. Schininà è presente un fascicolo edilizio il n.381 del 1964, riguardante la modifica del prospetto, mentre per l'edificio di Via G. Verdi sono presenti due fascicoli edilizi n.54 del 1952 e n.172 del 1960 (Allegato – F).

Da quanto rilevato nei fascicoli edilizi e riportato nei titoli di proprietà di provenienza, è possibile affermare la legittimità urbanistica dei beni ubicati al piano primo, ad eccezione della distribuzione interna e della fusione delle due unità immobiliari.

Per quanto riguarda il piano secondo, dai fascicoli edilizi non è stato possibile accertarne la regolarità urbanistica, è quindi probabile che sia stato realizzato abusivamente. A parere del sottoscritto il piano secondo non è sanabile e pertanto nella stima del bene non se ne terrà conto e al valore del bene stimato verranno detratte le spese di demolizione.

REGOLARITA' CATASTALE

Unità immobiliare piano primo – p.lla 6601 sub.2 (edificio di Via G. Verdi)

L'unità immobiliare al piano primo di Via G. Verdi è regolarmente censita al N.C.E.U. al foglio 279 particella 6601 sub.2; per il bene è presente la planimetria catastale (Allegato – 4.5) conforme allo stato dei luoghi rilevato.

Unità immobiliare piano primo e secondo – p.lla 6602 sub.2 (edificio di Via F. Schininà)

L'unità immobiliare di Via F. Schininà è regolarmente censita al N.C.E.U. al foglio 279 particella 6601 sub.2; per il bene non è presente la planimetria catastale.

Per quanto sopra detto, prima della vendita bisognerà procedere alla redazione delle planimetrie catastali.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima, data dalla somma della superficie coperta dei vani prin-

cipali e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori di uso esclusivo.

La superficie coperta dei vani principali si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata delle pertinenze è calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.

Detta superficie verrà determinata per ogni singola unità immobiliare censita in Catasto.

Sup. Commerciale unità immobiliare piano primo – p.lla 6601 sub.2:

Per quanto sopradetto e sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo, la *superficie commerciale (S.C.)* è pari a:

$$S.C. = 34,00mq$$

$$S.C. \text{ omogeneizzata (balcone): } (2,00mq \times 0,30) = 0,60mq$$

$$\rightarrow \text{la superficie commerciale è: } S.C. = 34,60mq$$

Sup. Commerciale unità immobiliare piano primo e secondo – p.lla 6602 sub.2:

Per quanto sopradetto e sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo, la *superficie commerciale (S.C.)* è pari a:

$$S.C. = 61,00mq$$

$$S.C. \text{ omogeneizzata (balconi): } 5,40mq \times 0,30 = 1,62mq$$

$$\rightarrow \text{la superficie commerciale è: } S.C. = 62,62mq$$

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensione dei vani in rapporto alla loro destinazione) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici, ecc.).

L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Stima unità immobiliare piano primo – p.lla 6601 sub.2:

Per la stima del bene si è potuto accertare che il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari a:

1.200,00€/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.C.) si ottiene:

$$\rightarrow 1.200,00\text{€/mq} \times 34,60\text{mq} = \text{€ } 41.520,00$$

ovvero in cifra tonda **€ 41.500,00 (euro quarantunomilacinquecento/00)**

Adeguamenti e correzioni alla stima

Come già precedentemente detto, lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale, pertanto è necessario prima della vendita redigere la planimetria catastale aggiornata ed inoltre, l'unità immobiliare in oggetto costituisce un unico appartamento con la particella 6602 sub2 al piano primo, pertanto prima della vendita è necessario procedere alla fusione delle due unità immobiliari. Ai fini urbanistici occorrerà regolarizzazione la distribuzione interna presente sui luoghi.

Alla stima dell'immobile occorrerà quindi detrarre le spese per la regolarizzazione per un totale pari a circa € 4.000,00 comprese sanzioni, oneri, spese tecniche, diritti fissi, ottenendo un valore dell'immobile pari a:

$$€41.500,00 - €4.000,00 = \mathbf{€37.500,00.}$$

Applicando al suddetto valore l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore definitivo dell'immobile:

$$€37.500,00 \times 0,85 = \mathbf{€31.875,00 \text{ (euro trentunomilaottocentosettantacinque/00)}}$$

Stima unità immobiliare piano primo e secondo – p.lla 6602 sub.2:

Per la stima del bene si è potuto accertare che il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari a:

$$1.200,00€/mq.$$

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.C.) si ottiene:

$$\rightarrow 1.200,00€/mq \times 62,62mq = \mathbf{€ 75.144,00}$$

Ovvero in cifra tonda **€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).**

Adeguamenti e correzioni alla stima

Per l'immobile in oggetto la spese per la regolarizzazione sono state già decurtate al valore dell'unità immobiliare individuata con la p.lla 6601 sub 2.

Ai fini urbanistici considerata la non sanabilità del piano secondo, occorrerà adeguare la stima sottraendo le spese per la demolizione.

Considerando un costo di demolizione e regolarizzazione pari a circa € 12.000,00 comprese sanzioni, oneri, spese tecniche, diritti fissi, si ottiene un valore dell'immobile pari a:

$$€75.000,00 - €12.000,00 = \mathbf{€63.000,00.}$$

Applicando al suddetto valore l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore definitivo dell'immobile è:

$€63.000,00 \times 0,85 = €53.550,00$ (euro cinquantatremilacinquecentocinquanta/00).

DETERMINAZIONE VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Particella 6601 sub.2: €31.875,00 +

Particella 6602 sub.2: €53.550,00 =

Sommano €85.425,00 (euro ottantacinquemilaquattrocentoventicinque/00).

CALCOLO QUOTE DI PROPRIETA'

La parte esecutata ha i seguenti diritti di proprietà sulle unità immobiliari stimate:

- 1/6 di proprietà sulla particella 6601 sub.2 pari a:

$€31.875,00 / 6 = €5.312,50$ (euro cinquemilatrecentododici/50);

- 1/3 di proprietà sulla particella 6602 sub.2 pari a:

$€53.500,00 / 3 = 17.850,00$ (euro diciassettemilaottocentocinquanta/003);

che sommano in **€23.162,50 (euro ventiremilacentosessantadue/50).**

DIVISIBILITA' DEL BENE IN QUOTE

Il bene stimato non possiede i requisiti per una comoda divisibilità.

ALLEGATI LOTTO 4

- Allegato - 4.1: Visure catastali ed estratto di mappa;
- Allegato - 4.2: Visure ipotecarie;
- Allegato - 4.3: Planimetrie redatte dal C.T.U;
- Allegato - 4.4: Documentazione fotografica;
- Allegato - 4.5: Planimetria Catastale.

N.B.: Le difformità sopradescritte non consentono la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica laddove previsto per legge; si rimanda pertanto la redazione di questi successivamente alla regolarizzazione catastale.

