

OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Esecuzione Immobiliare n.126/2021/EI
promossa da nei confronti del Sig.
..... + 1

G.E.: dott. Carlo Di Cataldo

C.T.U.: ing. Marco Anfuso

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Anfuso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n°604, è stato incaricato, dal G.E. dott. Carlo Di Cataldo in data 01/10/2021, di espletare la consulenza tecnica di stima del bene pignorato sito nel Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) in via Michelangelo n. snc, di proprietà dei debitori:

- nato a il
- , nata a il

In adempimento a tale incarico lo scrivente ha acquisito la documentazione relativa al bene da stimare (titolo di proprietà, visura catastale, estratto di mappa, visure ipotecarie, Titoli edilizi) ed ha quindi eseguito nel giorno 29 del mese di novembre dell'anno 2021 il sopralluogo necessario per constatare lo stato dei luoghi. In particolare è stato possibile accedere agevolmente agli immobili oggetto di stima.

Durante il sopralluogo sono state verificate le caratteristiche dimensionali e costituzionali nonché lo stato di conservazione dell'immobile stesso a seguito di un'attenta indagine visiva a cui fa seguito una esaustiva documentazione fotografica.

A conclusione del sopralluogo effettuato e dall'esame della documentazione, rinvenuta in atti e di quella acquisita, è stato possibile redigere la perizia di stima del bene in questione e rispondere esaustivamente ai quesiti avanzati dal sig. Giudice, come di seguito dettagliatamente relazionato.



LOTTO 1

I QUESITI AVANZATI DAL GIUDICE

Nel presente paragrafo si risponde puntualmente a tutti i quesiti posti dal giudice:

a) Identificazione del bene

Il bene pignorato è un'immobile, costituito:

- da un appartamento di estensione catastale di 125 mq, distribuiti su un unico livello al piano quarto, ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG), in via Michelangelo n. snc e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi, al foglio di mappa n. 98, mappale n. 408, subalterno n. 56, categoria A/3, classe 2, Consistenza 5,5 vani, dati superficie Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte e 117 m2, rendita € 340,86;

- da un vano garage di estensione catastale di 32 mq, distribuiti su un unico livello al piano seminterrato, ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG), in via Michelangelo n. snc e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi, al foglio di mappa n. 98, mappale n. 408, subalterno n. 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, dati superficie totale: 22 mq, rendita € 102,46;

intestati:

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2;

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2.

Confina a nord con la via Michelangelo, a ovest con l'immobile di altra ditta, a sud con terreni di altra ditta, ed ad est confina con un'immobile di altra ditta.

b) Sommaria descrizione del bene

Il bene pignorato è ricompreso in un'area periferica del Comune di Chiaramonte Gulfi, a destinazione prevalentemente residenziale, ma anche commerciale e direzionale.

Il fabbricato, in cui insiste, si sviluppa su cinque piani fuori terra e due piani interrati, a destinazione prevalentemente residenziale, con copertura a falde e piana. Il bene pignorato è individuato:

- l'appartamento al piano quarto con accesso dal corpo scala condominiale con accesso



dalla via Michelangelo al n. 76, la sua destinazione d'uso residenziale;

- il garage al primo piano sottostrada, con accesso pedonale dal corpo scala condominiale e carrabile direttamente dalla via Michelangelo, la sua destinazione d'uso è quella di garage.

Il bene da stimare è costituito da una cucina/sala da pranzo/salone, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, da un bagno, da una lavanderia, da un disimpegno distributore e da un ripostiglio, con una superficie lorda di 116 mq con un'altezza media di ml 2,70, inoltre il bene ha come pertinenze 21 mq di terrazza e un garage con superficie lorda di 32 mq, di cui solo una porzione di mq 14 è possibile utilizzare come posto auto, il resto è individuato come locale di deposito. Tutte le stanze sono areate ed illuminate, gli infissi a due ante sono realizzati in alluminio completi di sistemi di oscuramento esterno costituiti da persiane in alluminio, le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, con relativa zoccolatura; il bagno e la lavanderia sono piastrellate e completi di tutti gli apparecchi igienici, mentre tutte le restanti pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico e fognario tutti funzionanti. Inoltre nell'appartamento la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento, è data da caldaia a condensazione a metano.

c) *Stato di possesso del bene*

In seguito al sopralluogo effettuato nel giorno 29 del mese di novembre dell'anno 2021, si è constatato che l'immobile è "occupato dal debitore".

d) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri – a carico dell'acquirente*

- Per l'immobile in oggetto è stato accertato la presenza di una richiesta di condono non ultimata.

Si stima che il completamento della pratica di condono con il pagamento degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, insieme all'onorario del tecnico, è pari a **€ 5.000,00.**

e) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri – non opponibile all'acquirente*



Gli unici vincoli che gravano sul bene sono:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Verbale di pignoramento immobili

Tali vincoli, di natura giuridica verranno cancellati dalla procedura.

f) *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica*

Per l'immobile pignorato, dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), è emersa la difformità dello stato di fatto in quanto l'intero condominio è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

Tuttavia, è stata accertata la presenza una pratica edilizia in sanatoria, presentata ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 236, art. 32 e successive modifiche ed integrazioni. In tale pratica, non ultimata, è presente una richiesta di integrazioni, da parte dell'ente e il pagamento di alcune rate degli oneri concessori ed oblazione, pari a € 6730,12.

Da interlocuzioni, avute con i tecnici istruttori, mi è stato chiarito che la pratica potrà essere completata con l'integrazione della documentazione, richiesti in data 17/10/2008.

g) *Attestazione di prestazione energetica*

Nell'immobile in oggetto, è stata accertata la presenza di una caldaia a condensazione, con alimentazione a gas metano della "Hermann", a servizio dell'impianto di riscaldamento e della produzione dell'ACS. In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare la presenza del libretto di impianto ed l'eventuale accatastamento dello stesso al catasto energetico della Regione Sicilia.

h) *Analitica descrizione analitica del bene e valutazione estimativa*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si sono utilizzati i due metodi più frequentemente adoperati e precisamente il metodo della **comparazione diretta** e il metodo della **comparazione indiretta**.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni simili a quello



oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando "direttamente" il bene oggetto di stima con i valori acquisiti, attraverso dei particolari coefficienti che caratterizzano quel bene in relazione agli altri cui si fa riferimento.

Il metodo di comparazione indiretta invece, consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in base al reddito che lo stesso può fornire, ad es. attraverso la sua locazione, e quindi calcolando il tasso di capitalizzazione relativo alla sua destinazione e al mercato di riferimento del bene stesso, ottenendo il valore di mercato dalla formula:

$$V_m = R/r$$

dove:

V_m = Valore di mercato del bene

R = Reddito fornito dal bene

r = tasso di capitalizzazione.

Affinché i valori ottenuti con i due diversi metodi siano comparabili tra di loro, e quindi sufficienti ad attribuire al bene oggetto di stima il più probabile valore di mercato, è necessario che la differenza tra i due detti valori non sia maggiore del 10%.

Le normative adottate al fine di espletare l'incarico affidato allo scrivente sono le seguenti:

- Legge n°662/96 comma 154;
- D.P.R. n°138/98;
- Norma UNI 15733 : 2011 – "Agenzie immobiliari, requisiti del servizio";
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle condizioni creditizie – novembre 2018 – predisposto dall'Associazione Bancaria Italiana – ABI;
- Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Anno 2021 – 2° semestre.

Le normative di riferimento sono state utilizzate fondamentalmente al fine di individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, nel quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, nonché per definire univocamente i criteri ed i parametri utilizzati frequentemente nella compravendita e nella locazione di beni immobili, relativamente alle superfici dei vani principali, di quelli secondari e delle pertinenze dirette ed indirette.

Al fine di determinare il valore dell'immobile oggetto di stima, mediante il detto sopralluogo, è stata accertata la consistenza dello stesso. Sono state inoltre



3

attentamente considerate le caratteristiche prevalenti dell'immobile stesso quali la localizzazione, la tipologia, le dimensioni, la posizione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene da stimare.

In particolare, per quanto riguarda la determinazione della **consistenza** dell'immobile, si è considerata la superficie lorda in pianta dei vani principali e dei vani accessori, ivi compresi i muri esterni perimetrali di tamponamento ed i tramezzi interni.

La stessa operazione è stata svolta per il calcolo della consistenza delle pertinenze dirette ed indirette, tenendo conto dei criteri di seguito elencati e adottati dalla Norma UNI 10750 del 26/03/1998.

Stralcio Norma UNI 10750:

Superficie coperta:

- Superficie calpestabile: (100%);
- Superficie dei divisori interni non portanti: (100%);
- Superficie delle pareti portanti o perimetrali: (100%);

Superficie scoperta:

- Balconi e terrazzi scoperti: (25%);
- Balconi e terrazzi coperti: (35%);
- Verande: (60%);
- Giardini di ville e villini: (10%)

La metodologia della comparazione diretta prevede di reperire un appropriato numero di dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dai beni di mercato simili a quelli oggetto di stima. Mediando tali valori, con riguardo al comparto di mercato omogeneo, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e relativi al 2° semestre 2018, in atto disponibili, sono state poi valutate le principali caratteristiche che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Applicando infine degli specifici coefficienti, è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche di localizzazione (di tipo estrinseco): riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, la qualità dell'ambiente nello stesso contesto, la presenza dei servizi di collegamento viario privato e pubblico, di attrezzature



collettive, ecc...;

- Caratteristiche di posizione (di tipo intrinseco): riguardano fundamentalmente l'esposizione, la panoramicità, la luminosità, la prospicienza dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche tipologiche (di tipo intrinseco): riguardano l'età (vetustà), la tipologia strutturale, la configurazione e la funzionalità dei vani, la manutenzione, le caratteristiche e la funzionalità dei vari impianti, ecc...;
- Caratteristiche produttive (di tipo intrinseco): riguardano la situazione giuridica ed economica in cui versa il bene da stimare (presenza di servitù, vincoli particolari, ipoteche, regolarità urbanistica, ecc...

La metodologia della comparazione indiretta, come accennato in precedenza, consiste nella determinazione del reddito netto annuo ritraibile dal bene oggetto di stima. A tale scopo è necessario, attraverso un'accurata indagine di mercato svolta con le metodologie precedentemente esposte, conoscere i valori dei canoni di affitto e locazione praticati nel libero mercato, dei beni simili e ricadenti nel segmento di mercato del bene oggetto di stima, con particolare riguardo alla destinazione d'uso del bene stesso.

Elaborando opportunamente i dati acquisiti viene calcolato il reddito lordo annuo che l'immobile può fruttare e, depurandolo dalle spese e dalle varie aliquote che ne rappresentano le passività, si calcola il reddito netto annuo, che deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione, determinato tramite particolari coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, secondo quanto esplicitato per il metodo di comparazione diretta.

3.5 - Consistenza dell'immobile

La superficie del piano sottotetto risulta:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - superficie lorda appartamento (100%): | 116,00 mq |
| - superficie lorda garage (50%): | (32,00 mq x 0,5) = 16,00 mq |
| - superficie scoperta terrazza (25%): | (21,00 mq x 0,25) = 5,25 mq |
| | tot 137,25 mq |



Dai calcoli riportati nel foglio seguente, applicando i coefficienti di caratterizzazione dell'immobile in argomento, risulta:

- valore di mercato, calcolato secondo il metodo della comparazione diretta:

€ 95.151,11

- valore di mercato calcolato col metodo di comparazione indiretta:

€ 100.460,17

Dalla media dei due detti importi risulta che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto alla data del 17/05/2022** è pari a:

$$\frac{€ 95.151,11 + € 100.460,17}{2} = € 96.805,64$$

2

in c.t. € 97.000,00 (euro novantasettemila/00)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Codice	Stima lotto 1	STIMA DI MERCATO
Intestazione	Appartamento - Via Michelangelo, snc	
Prezzo di vendita (eur/mq)	Minimo € 500,00 Massimo € 750,00	Valori OMI 2021-semester 2 vedi Abitazioni civili
Prezzo di affitto (eur/mq)	Minimo € 1,70 Massimo € 2,50	Valori OMI 2021-semester 2 vedi Abitazioni civili

Calcolo valore immobiliare		Metodo della comparazione diretta	
Prezzo vendita (eur/mq)	678,70	Val. max	Coeff. Correttivi %
Piano 4			Caratt. localizzazione 31,55%
Superficie Ponderale 137,25		€ 750,00	Caratt. posizione 22,21%
			Caratt. tipologiche 18,92%
			Caratt. produttive 17,81%
Totale	€ 93.151,11	Valore finale	678,70 90,49%

Calcolo valore immobiliare		Metodo della comparazione indiretta	
Prezzo affitto (eur/mq)	valore medio OMI		
€	2,10		
Piano 4			
Superficie 137,25			
Reddito lordo annuo	€ 3.458,70		
Reddito netto annuo	€ 2.421,09		

Saggio capit. medio (perc. %)	3,50
Centralità ubicazione	-0,15
Presenza attr. coll.	-0,10
Qualificaz. amb. est.	-0,08
Livello inquinam.	-0,03
Disponib. parcheggi	-0,02
Panoramicità	-0,12
Prospic. e luminosità	-0,07
Quota piano stradale	-0,350
Dim. spazi cop. Scop.	0,01
Grado rifin. int. est.	-0,08
Man. ord. e straord.	-0,05
Età edificio	-0,01
Dilaz. Pagamenti	-0,01
Trasf. Adatt. Modif. dest.	-0,03
Saggio capit. Finale	2,41
Valore di mercato	€ 100.460,17

Valore medio	€ 96.805,64
--------------	-------------

Valore in c.t. =	€ 97.000,00
------------------	-------------

Coeff. Correttivi CENTRALE	% min	% max	% med
Caratt. localizzazione	5,83%	10,00%	7,92%
Caratt. posizione	16,67%	25,00%	20,83%
Caratt. tipologiche	17,50%	30,00%	23,75%
Caratt. produttive	26,67%	35,00%	30,83%
Coeff. Correttivi SEMICENTRALE	% min	% max	% med
Caratt. localizzazione	13,33%	30,00%	21,67%
Caratt. posizione	11,67%	20,00%	15,83%
Caratt. tipologiche	20,83%	25,00%	22,92%
Caratt. produttive	12,50%	25,00%	18,75%
Coeff. Correttivi PERIFERICA	% min	% max	% med
Caratt. localizzazione	18,33%	35,00%	26,67%
Caratt. posizione	12,50%	25,00%	18,75%
Caratt. tipologiche	7,50%	20,00%	13,75%
Caratt. produttive	11,67%	20,00%	15,83%

Saggio capitalizzaz.	min	max
Centri grande dimens.	0,50	4,50
Centri media dimens.	1,50	5,50
Centri piccola dimens.	2,00	6,00

Caratt. Modificative	% (+ -)
Centralità ubicazione	0,22
Presenza attr. coll.	0,28
Qualificaz. amb. est.	0,18
Livello inquinamento	0,08
Disponib. parcheggi	0,06
Panoramicità	0,36
Prospic. e luminosità	0,20
Quota piano stradale	0,08
Dim. spazi coperti/scoperti	0,06
Grado rifin. int. est.	0,16
Man. ord. e straord.	0,12
Età edificio	0,10
Possib. dilaz. pagamenti	0,06
Trasf. Adatt. Modif. dest.	0,04

– Abbattimento forfettario del 15%

€ 97.000,00 – 15% = **€ 82.450,00** (euro ottantaduemilaquattrocentocinquanta/00).

i) valore finale del bene, al netto delle precedenti decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica da eventuali



rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

- Valore stima immobiliare pari a € 85.450,00
- Valore in differenza per il completamento della pratica di sanatoria è pari a
- € 5.000,00

TOTALE VALORE FINALE € 80.450,00

in c.t. € 80.000,00 (euro ottantamila/00).

Certo di avere espletato il mandato conferitomi si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Si allegano:

1. Documentazione fotografica
2. Visura e planimetria catastale
3. Documenti accesso atti Comune di Chiaramonte Gulfi
4. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Ragusa, lì 17/05/2021

Il tecnico
Ing. Marco Anfuso

