



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 257/2019

PERIZIA C.T.U.

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima di immobili pignorati*

❖ CREDITORI PRECEDENTI:

- Banca Agricola Popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni, rappresentata da Avv. Raffaele Di Rosa Jr.

❖ DEBITORI:

- [redacted], nata a [redacted] in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted], residente a [redacted] Via T. [redacted] n. [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
residente a [redacted] n Via [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] l. residente a [redacted] n Via [redacted]

❖ CUSTODE GIUDIZIARIO:

- Avv. Simona Corsello

❖ GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

- Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Il CTU

Dott. Ing. Salvatore Greco



A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa.

SCHEDA SINTETICA

Es. Imm. n. 257/2019	
contro: [ <ul style="list-style-type: none"> <li>1. [ ] nata a [ ] in Via [ ] il [ ] .F. [ ] residente a [ ]</li> <li>2. [ ] nato a [ ] in Via [ ] il [ ] .F. G [ ] residente a [ ] in [ ]</li> <li>3. [ ] nato a [ ] in [ ] il [ ] .F. [ ] residente a [ ]</li> </ul> ]	
Creditrice: <b>Banca Agricola Popolare di Ragusa</b> , società cooperativa per azioni Giudice Esecuzione: <b>Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b> Custode giudiziario: <b>Avv. Simona Corsello</b> Esperto del procedimento: <b>Dott. Ing. Salvatore Greco</b>	
LOTTO	1. Fabbricato costituito da abitazione di tipo economico, piano T-1-2, cat. A/3 2. Terreno adiacente fabbricato – di fatti via privata
UBICAZIONE	Via Nazionale n. 192/A, Modica (RG)
DATI CATASTALI	1. Foglio 99 p.lla 2309 sub. 2 (ex foglio 99 p.lla 912 sub. 2) 2. Foglio 99 p.lla 2308
PROPRIETA'	per 1/3 per 1/3 per 1/3
PROVENIENZA VENTENNALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atto di vendita del 30/04/1983 rep. N. [ ]</li> <li>- Dichiarazione di Successione in morte di [ ] del 22/02/1999 e registrata il 22/09/1999 al n. 850 volume 248</li> <li>- Dichiarazione di Successione in morte di [ ] del 04/04/2014 e registrata il 05/01/2015 al n. 5 volume 9990</li> </ul>
OCCUPAZIONE	Occupato dallo stesso esecutato [ ]
IRREGOLARITA' ED ABUSI	Presenza di una sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni
TITOLARITA' URBANISTICA E STRUTTURALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N.O edilizio del 07/11/1966</li> <li>- licenza d'uso per le opere in cemento armato rilasciata dalla Prefettura di Ragusa in data 14/12/1972</li> </ul>
ABITABILITA'	Certificato di abitabilità del 08/01/1973
APE	Si è redatto l'APE con classe energetica G - 222,81 kWh/m <sup>2</sup> anno
VALORE DI MERCATO	<b>€ 125.000 (centoventicinquemila/00)</b>



## Sommario

1. Premessa .....	4
2. Identificazione del bene oggetto di stima .....	7
3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio.....	8
4. Descrizione dei beni .....	9
5. Stato di possesso del bene .....	11
6. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	11
7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa.....	12
8. Determinazione del valore commerciale del lotto.....	16
9. Scheda sintetica riepilogativa.....	17
10. Elenco allegati.....	18



## 1. Premessa

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salvatore Greco**, nato a Vittoria (RG) il 19/03/1987, residente a Vittoria (RG) in Via Aldo Picco n. 2, C.F. GRC SVT 87C19 M088V, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1302, con provvedimento del 25/11/2019 veniva nominato esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 257/2019 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

In data 27/12/2019 veniva accettato l'incarico con deposito del giuramento in via telematica.

Si riassumono a seguire i quesiti richiesti:

- Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
  - a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
    - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
    - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
  - b) sommaria descrizione del bene
    - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
  - c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:



- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
  - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
  - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) **esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**
- e) **esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.**
- f) **informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**
- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
  - **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
  - **potenzialità edificatorie del bene**
  - **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della**



funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

- g) attestazione di prestazione energetica;
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
  - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
  - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
  - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
  - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

Ad espletamento dell'incarico suddetto, il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente a mettersi in contatto con il custode giudiziario, e congiuntamente ad avvisare mediante raccomandata i debitori della data di sopralluogo fissata nel giorno 18/12/2019 ore 10:30.



## 2. Identificazione del bene oggetto di stima

I beni oggetto di stima sono costituiti da:

- un fabbricato adibito a civile abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Modica (RG) in Via Nazionale n. 192/A, censito in Catasto Urbano al foglio di mappa 99, p.lla 2309 sub. 2, piano T-1-2;
- terreno adiacente al fabbricato suddetto, sito nel Comune di Modica in Via Nazionale n. 192, censito in Catasto Terreni al foglio di mappa 99, p.lla 2308 – trattasi di stradella privata.

Così come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente, i beni oggetto di stima fronteggiano la Via Nazionale, e confinano, procedendo in senso antiorario, con le p.lle 2210, 2209 e 761.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Modica – VI Settore – Urbanistica – Centro Storico del 06/02/2020, i terreni indicati in Catasto al foglio 99 di Modica, p.lla 2308, ricadono in zona denominata B1, ove l'attività urbanistico-edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore, all'art. 36, che brevemente si riporta:

***"Art. 36 Zone B1- di completamento dei quartieri del centro urbano - Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.***

***Attività edilizia consentita:***

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;***
- b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.***

***Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).***

***Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.***

***Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;***

***Altezza massima consentita: 14,00 ml;***

***Numero massimo di piani fuori terra: 4;***



Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano."

Inoltre, ai sensi dell'art. 30 comma 2 (ultimo periodo) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., la p.lla 2309 del foglio 99 risulta essere di pertinenza dei fabbricati in essa censiti e ricade comunque nella stessa zona denominata B1.

I terreni su indicati, p.lla 2308 e 2309 del foglio di mappa 99 di Modica, sono inoltre gravate dai seguenti vincoli:

- o idrogeologico, di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267, ente tutela Ispettorato Ripartimentale di Ragusa;
- o paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 1 lettera 7/a;

quanto sopra fatte salve comunque le previsioni di cui ai vincoli sovraordinati di natura non urbanistica relativi a:

- P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) di cui alla Legge n. 365 dell'11 dicembre 2000
- S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) di cui al Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e Legge Regionale 6 aprile 1996, n. 16;
- MICROZONAZIONE SISMICA di cui alla delibera della Giunta Regionale siciliana n. 408 del 19 dicembre 2003.

### 3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio

I beni di cui al precedente paragrafo risultano di proprietà dei sigg.:

- **\_\_\_\_\_**, nato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ - proprietario per 1/3;
- **\_\_\_\_\_** nata a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ - proprietaria per 1/3;
- **\_\_\_\_\_**, nato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ - proprietario per 1/3.



Pervennero detti beni ai succitati possessori mediante i seguenti titoli:

- a. **Atto di vendita** del 30/04/1983 rep. N. 80189, rogato dal Dott. Modica, mediante il quale i coniugi acquistavano dai coniugi I
- b. **Dichiarazione di Successione** in morte di del a registrata il 22/09/1999 al n. 850 volume 248, a favore degli eredi, I
- c. **Dichiarazione di Successione** in morte di 04/04/2014 e registrata il 05/01/2015 al n. 5 volume 9990, a favore degli eredi ed attuali possessori,

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto sui beni in oggetto, è risultato che su di essi sussistono n. 2 trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 27/03/2015** - Registro Particolare 2500 Registro Generale 3915  
Pubblico ufficiale MODICA Repertorio 5/9990 del 05/01/2015  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **TRASCRIZIONE del 07/08/2019** - Registro Particolare 8538 Registro Generale 12066  
Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2472/2019 del 21/07/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dunque risultano trascritti sia l'atto di pignoramento che la Dichiarazione di successione in morte di I a, mentre non esiste la nota di trascrizione relativa alla Dichiarazione di Successione in morte di I al 22/02/1999 e registrata il 22/09/1999 al n. 850 volume 248.

#### 4. Descrizione dei beni

L'unità immobiliare di cui alla p.lla 2309 sub 2 (ex p.lla 912 sub. 2), fa parte di uno stabile composto da n. 2 unità immobiliari, di cui una posta a piano terra (sub. 1), adibita attualmente ad officina meccanica, non di interesse della presente relazione, con cui si ha in comune l'antistante spazio libero prospiciente la via pubblica.

L'edificio è con struttura portante in c.a. con solaio di piano in latero cemento armato e copertura in parte a terrazzo praticabile in parte a tetto.



Il sub. 2 ha ingresso dalla Via Nazionale n. 192/A e mediante vano scala conduce ai due piani di cui risulta composta l'unità immobiliare.

Al primo piano troviamo un appartamento, categoria A/3, della dimensione di 110 mq lordi oltre spazi esterni. Esso risulta costituito da 4 ampie stanze, un disimpegno, un ripostiglio ed un w.c. Al momento del sopralluogo le camere risultano occupate quasi interamente da mobilio di vario genere e dunque non di facile attribuzione della destinazione d'uso, ma soprattutto risultante non abitabile. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni caratterizzati da doppio infisso, uno in legno (interno) ed uno in alluminio (esterno), entrambi non a taglio termico e con vetro singolo ed avvolgibile in pvc non isolato con cassonetto. I locali hanno altezza utile interna pari a 3,20 m. Il pavimento è in piastrelle in gres porcellanato, così come i rivestimenti del bagno. Le pareti risultano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di rifacimento dello strato di finitura. È presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio posta in locale tecnico con ingresso dal vano scala, con terminali di erogazione caratterizzati da radiatori in ghisa.

Al secondo piano troviamo una camera adibita a soggiorno-pranzo delle dimensioni di circa 15 mq e da locali accessori quali cucinino, w.c. e disimpegno. Le finiture sono molto simili a quelle descritte per il piano primo, con la sola differenza che gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro singolo e avvolgibile con cassonetto non isolato. L'altezza interna è di 2,85 m. Da esso è possibile accedere ad un ampio terrazzo. La copertura dei vani appena descritti è con solaio piano e sovrastante sottotetto non abitabile. Il locale sottotetto è adibito al posizionamento dei serbatoi idrici. Dal vano scala è poi possibile accedere ad un ulteriore vano adibito a letto di circa 9 mq.

*Si fa presente, ma meglio si chiarirà in seguito, che quest'ultimi locali posti a piano secondo non trovano menzione sui titoli edilizi rilasciati dal Comune di Modica, e risultano in parte solamente nelle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate.*

Del compendio immobiliare fa parte anche il terreno censito in Catasto Terreni al foglio 99 di Modica p.la 2308. Di fatti essa rappresenta una viella privata che dalla Via Nazionale conduce ai fabbricati posti lateralmente e alle spalle del suddetto fabbricato. La strada, di larghezza di circa 4 m e lunghezza di circa 13 m, risulta finita con battuto di cemento e appare fortemente inclinata.



## 5. Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 18/12/2019, l'unità immobiliare posta al primo piano (appartamento), come già accennato prima, risulta di difficile accessibilità, in quanto tutte le camere di cui l'unità è composta, risultano quasi interamente occupate da mobilio di qualsiasi genere, come risulta anche dalle foto allegate. Per cui nelle condizioni in cui si trova, lo scrivente lo può ritenere non abitabile se non previo sgombero dello stesso del materiale vario accatastato e qualche opera di manutenzione ordinaria (come rifacimento dello strato di finitura delle pareti).

I possessori del bene, attualmente sono la famiglia del sig. ( ) vivono al secondo piano dell'immobile. Come dagli stessi dichiarati, non sussiste però nessun contratto registrato per la loro esclusiva permanenza nei locali.

## 6. Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile identificato in Catasto Urbano al foglio 99 p.lla 2309 sub 2 (ex p.lla 912 sub. 2) è in possesso di Nulla Osta edilizio rilasciato dal Comune di Modica il 07/11/1966 a nome dei coniugi ( ) . Lo stesso prevedeva l'edificazione di n. 3 piani fuori terra, di cui il piano terra adibito ad autocarrozzeria, il primo piano ad appartamento ed il secondo piano interamente a terrazzo praticabile con il solo torrino scala.

L'immobile è inoltre dotato di Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Modica in data 08/01/1973.

Si fa presente che, come si evince dal quest'ultimo certificato:

- i lavori di costruzione sono iniziati il 30/11/1966 ed ultimati il 20/06/1967;
- il piano terra è costituito da n. 1 locale e n. 1 accessorio adibito ad autocarrozzeria ed ingresso con gabbia scala di accesso ai piani superiori;
- il primo piano è composto da n. 3 vani utili, cucina e n. 3 accessori strettamente necessari al servizio e al disimpegno dei vani principali;
- il secondo piano è costituito di terrazzo calpestabile.

La costruzione dell'immobile è legittimata inoltre da licenza d'uso per le opere in cemento armato rilasciata dalla Prefettura di Ragusa in data 14/12/1972.

Dalla lettura del certificato di agibilità e dai dati riportati nel N.O. edilizio, il secondo piano dovrebbe risultare del tutto a terrazzo praticabile, con la sola presenza del torrino scala.



Da ciò si evince che le opere sussistenti a tale livello e descritte nei precedenti paragrafi, non sono state realizzate in conformità ai titoli edilizi.

Tra l'altro, nell'atto di vendita del I si fa menzione di un vano e accessori a secondo piano contrariamente a quanto dichiarato nei titoli edilizi nello stesso citati. Inoltre, osservando la planimetria del primo piano a corredo del N.O. edilizio, si osserva una diversa distribuzione degli spazi interni con lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

Le difformità rilevate si caratterizzano come:

- i. diversa distribuzione degli spazi interni;
- ii. sopraelevazione con aumento di volumetria.

Dai conteggi effettuati dal sottoscritto, e comunque non presenti a corredo della tavola di progetto del N.O. edilizio, sembrerebbe del tutto utilizzata, o quasi, la cubatura edificatoria disponibile per il fabbricato in oggetto.

Per cui la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate al piano primo possono essere regolarizzate con la presentazione di un'istanza SCIA in sanatoria al Comune di Modica per la diversa distribuzione degli spazi interni, mentre appare difficile la regolarizzazione degli abusi regolarizzati al secondo piano. Per gli stessi rimane la possibilità, fermo restando che è a discrezione del regolamento comunale, di utilizzare il Piano Casa per l'aumento volumetrico, e strutturalmente la possibilità di rientrare negli interventi sanabili con dichiarazione di mancanza di pregiudizio. Queste rimangono solamente ipotesi proposte dallo scrivente ma che rimangono condizionate dall'approvazione degli uffici di competenza (ufficio tecnico e Genio Civile).

Supponendo di poter regolarizzare il tutto con i titoli edilizi sopra menzionati, le spese tecniche si aggirano intorno a € 3.000 oltre eventuali sanzioni e spese che si presume possano aggirarsi intorno a € 2000,00.

## 7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

Come già descritto in precedenza i beni oggetto di stima sono rappresentati da una unità immobiliare composta da un appartamento a piano primo e da locali accessori posti al secondo piano oltre che terrazzo praticabile e sottotetto non abitabile. Fa parte della stima anche una porzione di terreno, a fianco dell'immobile suddetto che di fatto è una stradella privata a servizio di alcuni fabbricati.



- L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Nazionale 192/A e mediante vano scala ha accesso ad un appartamento a piano primo della dimensione commerciale di 110 mq lordi oltre spazi esterni così distinti:
  - Disimpegno di mq. 9,00
  - Vano (soggiorno) di mq. 30,00
  - Vano (cucina) di mq. 14,83
  - Vano (letto) di mq. 18,90
  - Ripostiglio di mq. 4,42
  - W.C. di mq. 5,00
  - Vano (letto) di mq. 14,32
  - Balcone di mq. 14,93
- Dal vano scala si accede al piano secondo costituito da locali accessori oltre che terrazzo praticabile, della superficie lorda di mq. 50,55 oltre spazi esterni, così distinti:
  - Vano (Soggiorno-Pranzo-Letto) di mq. 29,22
  - Vano (Cucinino) di mq. 4,63
  - Disimpegno di mq. 4,25
  - W.c. di mq. 4,25
  - Terrazzo praticabile di mq. 71,20
- Mediante piccola rampa di scale è possibile accedere ad un ulteriore vano sgombero di mq. 8,32 da cui è possibile anche accedere ad un sottotetto non abitabile di mq. 43,82, il tutto come da planimetrie allegate alla presente.

Le planimetrie riguardano il rilievo effettuato in loco, e, come già anticipato prima, non trovano corrispondenza fedele con ciò che risulta dalla tavola allegata al Nulla Osta edilizio.

- Fa parte della stima della presente terreno adiacente al fabbricato della dimensione catastale di mq. 52,00.

Al fine di arrivare ad una stima quanto più oggettiva possibile del valore di mercato del bene immobile in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare due tipi di valutazioni, utilizzando i seguenti metodi di stima:

- A. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE
- B. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI



## METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Al fine di individuare i valori di mercato di beni simili a quello in esame, il sottoscritto a provveduto ad eseguire sia indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti all'interno del Comune di Modica nonché confrontati i dati raccolti con i valori di mercato pubblicati presso l'Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

### Banca dati OMI – agenzia delle entrate

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico ricadenti nella zona "D3/Periferica/MODICA SORDA" si ricava che il valore di mercato va da un minimo di 660,00 €/mq ad un valore massimo di 970,00 €/mq riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda dell'unità immobiliare.

### Agenzie Immobiliari

Riferendosi ad ultime trattative di mercato, le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Modica, hanno fornito un valore di compravendita di appartamenti con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia compreso tra i 700,00 €/mq e i 950,00 €/mq.

Nel ricavare un valore €/mq da applicare ai locali in oggetto, si è tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile oltre che della sua posizione geografica.

Il sottoscritto ritiene di poter inserire i locali in oggetto in una fascia media dei valori prima ricavati, per cui si ritiene congruo assegnare un valore di riferimento di:

$$Vu = 800 \text{ €/mq}$$

Tale valore lo si prende in considerazione per la superficie coperta, mentre per gli spazi esterni (balconi e terrazze) si assume un valore pari al 25% dello stesso, ovvero 200 €/mq, e per il sottotetto un valore pari al 15% dello stesso, ovvero 120 €/mq.

Prendendo in considerazione i valori di superficie prima calcolati si ha:

#### PRIMO PIANO:

- Superficie lorda coperta                      mq. 110,00 x 800 €/mq = € 88.000,00
- Superficie balconi                              mq. 14,93 x 200 €/mq = € 2.986,00

#### SECONDO PIANO:

- Superficie lorda coperta                      mq. 50,55 x 800 €/mq = € 40.440,00
- Superficie terrazza                              mq. 71,20 x 200 €/mq = € 14.240,00



PIANO SOTTOTETTO:

- Superficie sottotetto                      mq. 43,82 x 120 €/mq = € 5.258,40
- Vano abitabile                                mq. 8,32 x 800 €/mq = € 6.656,00

---

**Valore totale    € 157.580,40**

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, arrotondato per eccesso, sarà dunque:

$$V_m = € 158.000,00 \text{ (centocinquantottomila/00)}$$

**METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Per stabilire il canone locativo dell'immobile si è effettuata una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore e più precisamente le tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate che danno dei valori del canone di locazione medio tra 2,5 €/mq. x mese e 3,7 €/mq. x mese.

Per le stesse considerazioni fatte con il metodo precedente si assume un valore intermedio ovvero di 3,1 €/mq. x mese.

Considerando una superficie lorda di circa 170,00 mq, si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$R_L = 170,00 \times € 3,1 \times 12 = € 6.324,00$$

Detraendo le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a:

$$R_N = € 6.324,00 \times (1 - 0.32) = € 4.300,32$$

che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a € 143.344,00, che per difetto vengono arrotondati a € 143.000,00 (centoquarantatremila/00).

Tra i due metodi si ritiene di poter effettuare una media dei valori ottenuti ottenendo quindi un valore di mercato di:

$$V_m = € 150.000,00 \text{ (centocinquantamila/00)}$$

**VALORE DI MERCATO TERRENO/STRADA**

La striscia di terreno censita in catasto al foglio 99 p.la 2308, come già accennato prima, rappresenta di fatto una stradella privata in comune con altri fronteggianti, così come anche descritto sia nell'atto di vendita del 30/04/1983, che nella dichiarazione di successione del 05/01/2015.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica essa ricade in zona B1 del PRG di Modica, e quindi avente le stesse caratteristiche edificatorie del terreno su cui sorge il fabbricato.



Essendo però di fatti una strada, non può avere un valore di mercato paragonabile con un'area edificabile.

Il sottoscritto dunque ritiene di poter assegnare alla stessa un valore in percentuale rispetto al valore di un'area edificabile posta in quella zona, che da ulteriori indagini di mercato si aggira intorno a 300,00 €/mq. La percentuale a cui si vuole far riferimento è pari al 20%, dunque il valore di mercato del terreno (strada privata) è:

$$V_m = € 300,00 * 20\% * 52 \text{ mq} = € 3.120,00$$

Per un valore arrotondato per difetto di € 3.000,00 (tremila).

Volendo riassumere i risultati ottenuti, ed eseguendo gli aggiustamenti dovuti, si può ritenere che il valore di mercato dei beni oggetto della presente stima sono:

VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	(f. 99 p.lla 2309 sub. 2)	€ 150.000,00
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	(f. 99 p.lla 2308)	€ 3.000,00
<b>Totale</b>		<b>€ 153.000,00</b>

#### ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

Così come indicato nel conferimento di incarico, si riporta anche il valore di mercato ottenuto applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto. Per cui il valore di mercato ottenuto, applicando l'abbattimento di cui sopra ed arrotondato, è:

$$V_m = € 130.000 \text{ (centotrentamila/00)}$$

#### 8. Determinazione del valore commerciale del lotto

Da tutte le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, e tenendo conto dunque sia del valore di mercato dei beni in oggetto che delle eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi (stimati dal sottoscritto in € 5.000,00), si ritiene che il valore di mercato da poter attribuire al compendio immobiliare è il seguente:

$$V_m = € 125.000 \text{ (centoventicinquemila/00)}$$



## 9. Scheda sintetica riepilogativa

A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa.

### SCHEDA SINTETICA

Es. Imm. n. 257/2019	
contro: { C. , nata a in \ il 7, C.F. ( , residente a in Via T , nato a la il C.F. ( residente a f in Via nato a f 'l O' .F. G residente in Via N	
Creditrice: <b>Banca Agricola Popolare di Ragusa</b> , società cooperativa per azioni Giudice Esecuzione: <b>Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b> Custode giudiziario: <b>Avv. Simona Corsello</b> Esperto del procedimento: <b>Dott. Ing. Salvatore Greco</b>	
LOTTO	1. Fabbricato costituito da abitazione di tipo economico, piano T-1-2, cat. A/3 2. Terreno adiacente fabbricato – di fatti via privata
UBICAZIONE	Via Nazionale n. 192/A, Modica (RG)
DATI CATASTALI	1. Foglio 99 p.lla 2309 sub. 2 (ex foglio 99 p.lla 912 sub. 2) 2. Foglio 99 p.lla 2308
PROPRIETA'	G per 1/3 per 1/3 per 1/3
PROVENIENZA VENTENNALE	- <b>Atto di vendita del 30/04/1983 rep. N. 80189, rogato dal l ni</b> - <b>Dichiarazione di Successione in morte di ( del 22/02/1999 e registrata il 22/09/1999 al n. 850 volume 248</b> - <b>Dichiarazione di Successione in morte di f del 04/04/2014 e registrata il 05/01/2015 al n. 5 volume 9990</b>
OCCUPAZIONE	Occupato dallo stesso esecutato ( Jalla sua famiglia
IRREGOLARITA' ED ABUSI	Presenza di una sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni
TITOLARITA' URBANISTICA E STRUTTURALE	- N.O edilizio del 07/11/1966 - licenza d'uso per le opere in cemento armato rilasciata dalla Prefettura di Ragusa in data 14/12/1972
ABITABILITA'	Certificato di abitabilità del 08/01/1973
APE	Si è redatto l'APE con classe energetica G - 222,81 kWh/m <sup>2</sup> anno
VALORE DI MERCATO	<b>€ 125.000 (centoventicinquemila/00)</b>



Con la presente relazione, costituita da 18 pagine oltre allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti.

Vittoria, 19/03/2020.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Greco

## 10. Elenco allegati

1. Dossier fotografico
2. Rilievo planimetrico scala 1:100
3. Documentazione catastale
4. Documentazione urbanistica
5. Titoli di proprietà e trascrizioni
6. Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.
7. Istanza di liquidazione
8. Attestazioni spese

