

anteriore alla data del pignoramento.

## 11. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, per accertare la regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

- Il fabbricato sito a Frigintini in via Frigintini Gianforma Ponte Margione n.5, oggetto di stima, è stato edificato su stacco di terreno di proprietà del debitore esecutato, sito in zona B2 del P.R.G., giusto **N.O. n. 108/OR del 15.3.1974** rilasciato dal Comune di Modica in data 18.3.1974. Il progetto prevedeva un fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra, con area esterna destinata a verde. Il piano terra era adibito a parcheggio, mentre i restanti due livelli definivano un'abitazione unifamiliare, con zona giorno al primo piano e zona notte al secondo piano (*Allegato D1*);
- Con successiva **C.E. n. 493/OR del 13.8.1982, in variante al precedente N.O.**, è stato autorizzato il **cambio di destinazione d'uso del piano terra da parcheggio a locale vendita macchine agricole e ricambi**, nel rispetto della superficie da destinare a parcheggio, che è stata ricavata nell'area esterna al fabbricato (*Allegato D2*);
- Con successiva **Aut.ne Ed. ex art. 5 L.R. n.37/85 n. 154/1985 del 23.10.1985**, è stata autorizzata la modifica del piano terra, in modo da realizzare l'ingresso all'edificio dal lato di via Frigintini-Gianforma. Il locale al piano terra, pertanto, restava suddiviso in due porzioni, una delle quali costituisce l'attuale ingresso all'edificio e l'altra destinata a locale vendita macchine agricole e ricambi (*Allegato D3*);

Gli adempimenti riguardanti le opere strutturali vengono di seguito riassunti

(Allegato D4):

1) Deposito calcoli strutturali all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa:

***Pratica n. 5079 del 24.4.1982;***

2) Deposito relazione a strutture ultimate dell'11.6.1982;

3) Deposito collaudo statico del 7.7.1982.

Il confronto fra questi dati, acquisiti durante le ricerche all'Ufficio Tecnico, e la documentazione depositata all'archivio del Genio Civile di Ragusa, ha confermato quanto sopra elencato. Gli elaborati architettonici allegati al progetto delle strutture, inoltre, sono rispondenti a quelli di cui al N.O. n. 108/OR del 15.3.1974.

In data 13.9.1982 è stato rilasciato il **certificato di agibilità prot. n. 221/82 relativamente al solo piano terra**, con destinazione "vendita macchine agricole e ricambi". Non risulta agli atti alcun certificato di abitabilità per l'appartamento al primo piano.

Dal confronto fra gli elaborati di progetto di cui ai titoli abilitativi citati e quanto riscontrato sui luoghi, si evince quanto segue:

**Deposito P.T.:**

1) il locale risulta conforme in termini di superficie coperta e volume assentito dall'Aut. Ed. n. 154/85;

2) il servizio igienico e la relativa finestra sul retro del fabbricato, previsti dalla predetta Aut. Ed. non risultano realizzati; risulta, invece, una porta interna che consente l'accesso al servizio igienico appartenente al subalterno adiacente (officina) e non facente parte dei beni pignorati;

3) le previste aperture sulle pareti del prospetto lato ovest non sono state realizzate.

**Appartamento 1° P.:**

1) l'abitazione risulta conforme in termini di superficie coperta e volume assentiti dal N.O. n. 108/OR;

2) si riscontrano piccole variazioni nella distribuzione degli interni e una differente destinazione d'uso per alcuni vani.

**Prospetti e copertura del fabbricato:**

1) La copertura del fabbricato si sviluppa su un'unica falda, con pendenza verso il retro del fabbricato, diversamente a quanto previsto dal N.O. n. 108/OR, che prevedeva una copertura a padiglione.

**12. Regolarizzazione urbanistica e relativi costi.**

In considerazione di quanto esposto al paragrafo precedente, poiché sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito con i titoli abitativi rilasciati dagli uffici competenti, *si può affermare che le stesse costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi.*

*La loro regolarizzazione, rientra, quindi, tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii. e che così recita: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato*

*dall'agenzia del territorio”.*

***Gli importi necessari alla regolarizzazione sono quindi stimati in € 2.000,00***

***(duemila/00), così suddivisi:***

- Deposito S.C.I.A. con accertamento di conformità e pagamento della prevista oblazione: € 1.200,00

- Spese tecniche: € 800,00

I suddetti importi si intendono comprensivi di iva e oneri previdenziali di legge.

### **13. Descrizione analitica dell'immobile.**

**Deposito P.T.:** si accede al deposito mediante due ingressi, entrambi su via Frigintini Gianforma. Il locale si presenta come un ambiente unico, senza tramezzature; da qui si accede ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'androne, ma anche all'officina di proprietà del debitore e al relativo servizio igienico. Il locale non presenta ulteriori aperture esterne.

**Androne e vano scala:** Si accede al vano scala da via Frigintini Gianforma; esso è costituito da un ampio ingresso, cui seguono alcuni gradini che immettono alle rampe di collegamento fra i piani. Una porta consente di accedere al locale ripostiglio ricavato nel sottoscala. A parte gli infissi esterni e la ringhiera sulla prima rampa di scale, il resto delle superfici è privo di finiture: mancano, infatti, i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, il battiscopa, la tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Inoltre, in corrispondenza dell'arrivo al secondo piano, le tramezzature del vano scala risultano incomplete e prive di intonaco.

**Appartamento 1° P.:** L'appartamento è costituito dai seguenti vani: cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ingresso e servizio

igienico. Mentre la cucina affaccia sul retro del fabbricato, le due camere affacciano su via Frigintini Gianforma. Il bagno è completo di tutti i sanitari e di finestra che affaccia sul prospetto laterale del fabbricato. Tutti gli ambienti sono disimpegnati fra loro dall'ingresso.

**Unità al rustico 2° P.:** Ad esclusione degli infissi esterni, completi di avvolgibile, l'appartamento si presenta allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci e impianti. Le strutture portanti, sia orizzontali che verticali, sono a vista; alcune di esse presentano ammaloramenti delle armature, causate dalle infiltrazioni di acqua dalla copertura. Una botola ricavata nel solaio, dotata di scala retrattile, permette l'accesso in copertura.

**Superfici nette e altezze di tutti gli ambienti:**

Di seguito, si riportano i dati di superficie netta e altezza di ciascun ambiente ai vari livelli, come desunte dal confronto fra quelli riportati negli elaborati di progetto agli atti presso gli uffici e nelle planimetrie catastali, nonché dalle verifiche effettuate in situ.

Poiché il fabbricato presenta una piccola superficie esterna di pertinenza esclusiva, al netto del marciapiedi, avente area pari a circa 40,00 mq, la stessa si considera suddivisa in parti uguali fra il deposito al piano terra e le due abitazioni ai piani superiori (circa 13,00 mq per ogni unità immobiliare oggetto di stima).

Per quanto riguarda, invece, la superficie dell'androne e del vano scala, pari complessivamente a circa 18,00 mq, per semplicità la stessa è stata suddivisa in parti uguali fra l'appartamento al primo piano e l'unità al rustico al secondo piano.

DEPOSITO P. T. (h= 4,05 m)

<b>Ambiente</b>	<b>Dest. d'uso</b>	<b>Superficie (mq)</b>
-----------------	--------------------	------------------------

T-01	Deposito	55,00
------	----------	-------

T-02	Ripostiglio	7,00
------	-------------	------

T-03	Area esterna (33%)	<u>13,33</u>
------	--------------------	--------------

<b>Sommano al P.T.</b>		<b>75,33 mq</b>
------------------------	--	-----------------

APPARTAMENTO 1° P. (h= 2,85 m)

<b>Ambiente</b>	<b>Dest. d'uso</b>	<b>Superficie (mq)</b>
-----------------	--------------------	------------------------

1-01	Cucina	16,50
------	--------	-------

1-02	Letto M	17,95
------	---------	-------

1-03	Letto S	14,50
------	---------	-------

1-04	Bagno	4,15
------	-------	------

1-05	Ingresso	4,70
------	----------	------

1-06	Balconi	23,00
------	---------	-------

1-07	Vano scala e androne	9,00
------	----------------------	------

1-08	Area esterna (33%)	<u>13,33</u>
------	--------------------	--------------

<b>Sommano al 1° P.</b>		<b>103,13 mq</b>
-------------------------	--	------------------

PIANO SECONDO (h= 2,85 m)

<b>Ambiente</b>	<b>Dest. d'uso</b>	<b>Superficie (mq)</b>
-----------------	--------------------	------------------------

2-01	in corso di costr.	60,00
------	--------------------	-------

2-02	Balconi	23,00
------	---------	-------

- 2-03	Vano scala e androne <i>Collaudo statico.</i>	
--------	-----------------------------------------------	--

		9,00
--	--	------

2-04	Area esterna (33%)	<u>13,33</u>
------	--------------------	--------------

**Sommano al 2° P.      105,33 mq**

La superficie complessiva dei beni oggetto di stima, comprendente le quote parte di vano scala e area esterna, ammonta quindi a:

**75,33 + 103,13 + 105,33 = 283,79 mq**

Che, in cifra tonda, è pari a **284,00 mq.**

**Struttura portante del fabbricato:**

- Fabbricato: calcestruzzo armato, sia per gli elementi verticali (pilastri) che orizzontali (travi e solai);
- Manto di copertura: pannelli coibentanti tipo Isolpack o similari;

**Murature non portanti – intero fabbricato**

- Tompagni esterni: laterizi forati in doppio foglio con interposta camera d'aria oppure blocchi di calcare tenero;
- Tramezzi interni: laterizi forati spessore al finito circa 10 cm.

**Finiture interne – P.T. e 1° P.**

- Pareti e soffitti: intonaco civile e tinteggiatura;
- Pavimenti: monocottura di ceramica e relativo zoccolino;
- Pavimenti e rivestimenti servizio igienico primo piano: monocottura di ceramica;
- Rivestimenti cucina primo piano: monocottura di ceramica;
- Porte interne tamburate con telaio in legno;
- Portoncino di ingresso in legno.

**Finiture esterne – intero fabbricato**

- Pareti, frontalini e sottobalconi: intonaco civile e finitura a tonachino;
- Ringhiere balconi: alluminio;
- Infissi piano terra: alluminio anodizzato con vetro a singolo strato e

saracinesche metalliche;

- Infissi primo piano: alluminio anodizzato e vetro;
- Infissi secondo piano: alluminio preverniciato colore bianco con vetro camera;
- Portoncino di ingresso al fabbricato: alluminio anodizzato e vetro;
- Ringhiera scala (laddove presente): alluminio anodizzato;
- Manto di copertura: pannelli coibentanti tipo Isolpack o similari.

**Dotazioni impiantistiche:**

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia, all'origine con approvvigionamento da cisterna interrata (di cui non è stata rintracciata la posizione), oggi allacciato alla rete pubblica. La produzione di acqua calda sanitaria, allo stato attuale, avviene tramite un piccolo scaldacqua elettrico posto all'interno del secondo piano.

**Impianto fognario:** sottotraccia, all'origine con scarico dei liquami in pozzo nero e oggi allacciato alla rete pubblica. Una piccola porzione delle tubazioni di scarico del primo piano sono a vista sul soffitto del piano terra.

**Impianto elettrico e speciali:** del tipo sottotraccia. Il contatore ENEL per l'appartamento del primo piano è ubicato al piano terra, mentre il deposito del piano terra è allacciato alla fornitura elettrica per l'officina. All'ingresso dell'appartamento si trova l'interruttore generale dell'impianto del piano, ma non risulta alcun sezionamento dell'impianto. Si tratta, con molta probabilità, di un impianto in buona parte antecedente all'emanazione della L. n. 46/90 (oggi sostituita dal D.M. n.37/2008). Sono presenti anche: impianto citofonico; impianto TV.

**Impianto di adduzione gas metano:** non è stato possibile riscontrare la sua

predisposizione.

**Impianto di riscaldamento:** presente la sola predisposizione, comprensiva di tubazione sottotraccia e mensole per appoggiare gli elementi radianti, questi ultimi assenti. Risulta installata anche la caldaia, nel balcone della cucina.

**Impianto di condizionamento:** sono presenti due unità a parete tipo monosplit, dei quali uno ubicato nel deposito del piano terra e uno in una delle camere da letto al primo piano. Le relative unità esterne sono fissate alle pareti dei prospetti esterni.

*Si presume che gli impianti dell'appartamento al primo piano e del vano scala siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L. n. 46/90, per cui gli stessi non sono stati corredati da apposite dichiarazioni di conformità.*

**Stato di conservazione:** Complessivamente, si tratta di un fabbricato che necessita di interventi di manutenzione consistenti, in quanto le infiltrazioni di acqua dalla copertura, probabilmente prolungatesi nel tempo, hanno causato diversi danni ai vari livelli. In generale, i lavori necessari sono i seguenti:

- Deposito P.T.: tinteggiatura di soffitti e pareti;
- Appartamento al primo piano: riparazione dei danni causati sui soffitti e sulle pareti di tutti gli ambienti;
- Appartamento al rustico al secondo piano: intervento di risanamento delle strutture in calcestruzzo armato, sia verticali che orizzontali; riparazione delle pignatte danneggiate;
- Prospetti: intervento di manutenzione della pensilina in copertura.

Si aggiungano, inoltre, i necessari interventi di completamento dell'androne,

del vano scala e dell'appartamento al secondo piano, al fine di rendere abitabili tutte le unità immobiliari.

**14. Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)  
previsto dall'art. 6 D.Lgs.192/2005.**

Tenendo conto della destinazione d'uso dei beni oggetto di stima e delle loro condizioni, la redazione dell'A.P.E. riguarda solo l'appartamento al primo piano. Come previsto dal Decreto Legislativo n. 48 del 10.06.2020, che modifica il D.Lgs. 192/2005, sarà necessario dapprima predisporre il libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Si ipotizzano, pertanto, i seguenti importi, comprensivi di iva, onorario professionale e oneri previdenziali:

- |                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| - Redazione libretto di impianto di riscaldamento;   | € 200,00 |
| - Redazione libretto di impianto di condizionamento; | € 200,00 |
| - Redazione A.P.E.                                   | € 200,00 |

**per complessivi € 600,00**

*Si precisa che i suddetti importi verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.*

**15. Presenza di barriere architettoniche. Possibilità di rimozione o superamento delle stesse.**

Ad eccezione del locale al piano terra e dell'ingresso al vano scala, entrambi accessibili dalla via Frigintini-Gianforma anche a persone con ridotte capacità motorie o su sedia a ruote, il resto del fabbricato costituisce barriera architettonica, prevalentemente per la presenza della scala come unico collegamento verticale fra i vari livelli.

La geometria del vano scala, inoltre, rende impossibile l'inserimento di un

impianto di elevazione, in quanto le dimensioni delle rampe e dei pianerottoli sono riscalate.

Fra le possibili soluzioni atte al superamento delle stesse barriere, si suggerisce di seguito quella meno invasiva sulle opere esistenti:

- Installazione di una piattaforma elevatrice nell'androne, in modo che l'accesso al primo e al secondo piano avvenga all'interno degli appartamenti e in corrispondenza del muro di separazione con il vano scala. In tal modo la porta di piano affaccerebbe sul pianerottolo di piano. Ciò comporterà, ovviamente, una leggera riduzione della superficie utile degli appartamenti e la necessità di eseguire dei fori nei due solai di piano. Si ritiene, tuttavia, che l'esecuzione di questi lavori non comporti problemi di sicurezza statica per l'edificio.

- Piccoli lavori di adattamento del servizio igienico al primo piano, mediante eliminazione del bidet, sostituzione di lavabo e w.c. con sanitari specifici per persone con ridotta capacità motoria, come previsto dalla L.13/89, inserimento del seggiolino e degli appositi maniglioni all'interno della doccia, inserimento dei maniglioni di appoggio in corrispondenza del w.c. e del lavabo.

I costi presunti, iva e oneri previdenziali compresi, per la realizzazione delle opere appena descritte risultano:

- |                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| - progetto e realizzazione piattaforma elevatrice           | € 20.000,00 |
| - opere edili connesse alla realizzazione della piattaforma | € 5.000,00  |
| - modifiche bagno primo piano                               | € 1.500,00  |
| - spese pratiche urbanistiche e onorario professionale      | € 3.500,00  |

**per complessivi € 30.000,00**

## 16. Stima dei beni.

La superficie commerciale dei beni oggetto di vendita viene determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998

“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662” e dalla Norma UNI 10750:2005

“Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”.

Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo R – “Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”, e agli immobili del gruppo T – “Unità immobiliari a destinazione terziaria”.

Per superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile) si intende la superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, ottenuta dalla somma delle seguenti superfici:

- le superfici coperte, computate a partire dalla superficie netta calpestabile, incrementate di una percentuale che tenga conto della presenza dei tramezzi divisorii e dei muri esterni (fino ad uno spessore massimo di 50 cm). Nel caso di fabbricati con struttura in c.a. e tramezzi in laterizi forati, è ragionevole considerare un incremento della superficie netta calpestabile del 10%;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze.

In base a quanto appena descritto, quindi, le superfici calpestabili delle

singole unità oggetto di vendita, come tabellate in precedenza, vengono incrementate del 10% per tenere conto della struttura portante del fabbricato:

**Deposito P.T.:** 55,00 mq x 1,10 = **60,50 mq**

7,00 mq x 1,10 = **7,70 mq**

**Appartamento 1° P.:** (16,50 + 17,95 + 14,50 ) = 48,95 mq

48,95 x 1,10 = **53,85 mq**

(4,15 + 4,70) = 8,85 mq

8,85 x 1,10 = **9,74 mq**

**Unità al rustico 2° P.:** 60,00 mq x 1,10 = **66,00 mq;**

Tutte le superfici commerciali di seguito ottenute, si intendono arrotondate al metro quadrato.

**Deposito P.T. – Immobile gruppo T (T/2: magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali)**

	Superficie	Indice	Sup. Comm.
	[mq]		[mq]
Vani principali (S1)	60,50	1,00	60,50
Locali acc. a serv. ind. (SI)	7,70	0,50	3,85
Area esterna di pertinenza (SE)	13,33	0,10	<u>1,33</u>
<b><i>Totale superficie commerciale (SC)</i></b>			<b>66,00 mq</b>

**Appartamento 1° P. – Immobile gruppo R (R/1: abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)**

	Superficie	Indice	Sup. Comm.
	[mq]		[mq]
Vani principali (S1)	53,85	1,00	53,85
Locali acc. a serv. dir. (SD)	9,74	1,00	9,74

Elementi colleg. vert. (SC)	9,00	1,00	9,00
-----------------------------	------	------	------

Balconi (SV)	23,00	0,25	5,75
--------------	-------	------	------

Area esterna di pertinenza (SE)	13,33	0,10	<u>1,33</u>
---------------------------------	-------	------	-------------

<b>Totale superficie commerciale (SC)</b>			<b>80,00 mq</b>
-------------------------------------------	--	--	-----------------

**Unità al rustico 2° P.**

	Superficie	Indice	Sup. Comm.
--	------------	--------	------------

	[mq]		[mq]
--	------	--	------

Vani principali (S1)	66,00	1,00	66,00
----------------------	-------	------	-------

Elementi colleg. vert. (SC)	9,00	1,00	9,00
-----------------------------	------	------	------

Balconi (SV)	23,00	0,25	5,75
--------------	-------	------	------

Area esterna di pertinenza (SE)	13,33	0,10	<u>1,33</u>
---------------------------------	-------	------	-------------

<b>Totale superficie commerciale (SC)</b>			<b>81,00 mq</b>
-------------------------------------------	--	--	-----------------

**15.1 Stima deposito piano terra e appartamento primo piano**

Per la valutazione del valore commerciale del deposito al piano terra e dell'appartamento al primo piano si è fatto riferimento a due diversi criteri di stima: il metodo della *“stima sintetica - comparativa”* e quello della *“stima analitica per capitalizzazione dei redditi”*.

La *“stima sintetica - comparativa”* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, prendendo come riferimento immobili simili sia per superficie che per destinazione d'uso, nonché per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale

prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La “**stima analitica per capitalizzazione dei redditi**”, invece, viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero, valutando gli immobili con riferimento al reddito lordo che sono in grado di produrre, decurtando da tale valore tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

### **STIMA SINTETICA - COMPARATIVA**

L’indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni in questione è stata condotta mediante ricerche presso operatori e agenzie del settore immobiliare, ma anche prendendo visione dei valori pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (gli immobili ricadono in zona R1 – Extraurbana/zone agricole del comune di Modica).

Dalle ricerche effettuate ho potuto accertare che il prezzo di mercato di beni simili a quelli in questione e nella medesima zona, tenendo conto delle condizioni complessive di manutenzione, si può considerare pari a:

180,00 €/mq per il locale destinato a deposito/magazzino;

500,00 €/mq per l’appartamento al primo piano.

Moltiplicando tali valori unitari per le corrispondenti superfici lorde commerciali calcolate in precedenza si ottiene:

#### **Deposito P.T.**

180,00 €/mq x 66,00 mq = **11.880,00 €**

**(euro undicimilaottocentottanta/00).**

#### **Appartamento 1° P.**

500,00 €/mq x 80,00 mq = **40.000,00 €**

(euro quarantamila/00).

**STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto, nelle condizioni attuali, sarebbero capaci di produrre i seguenti canoni di affitto mensile:

1,30 €/mq per il locale destinato a deposito/magazzino;

1,70 €/mq per l'appartamento al primo piano;

si possono ricavare i **redditi medi mensili** (importi arrotondati a 5 euro):

$1,30 \text{ €/mq} \times 66,00 \text{ mq} = \mathbf{90,00 \text{ €/mese per il deposito/magazzino;}}$

$1,70 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \mathbf{135,00 \text{ €/mese per l'appartamento.}}$

I **redditi lordi medi annui** saranno dunque pari a:

$90,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{1.080,00 \text{ € per il deposito/magazzino;}}$

$135,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{1.620,00 \text{ € per l'appartamento.}}$

Da questi valori occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo:

$1.080,00 \text{ €} \times 0,70 = 756,00 \text{ € per il deposito/magazzino}$

$1.620,00 \text{ €} \times 0,70 = 1.134,00 \text{ € per l'appartamento al primo piano}$

Capitalizzando tali redditi presunti al tasso medio del 3% si ottengono i seguenti valori:

**Deposito P.T.**

$756,00 \times 100/3 = \mathbf{25.200,00 \text{ €}}$

(euro venticinquemiladuecento/00)

**Appartamento 1° P.**

$$1.134,00 \times 100/3 = \underline{\underline{37.800,00 \text{ €}}}$$

**(euro trentasettemilaottocento/00)**

**Valore commerciale stimato**

Dalla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottengono i seguenti valori commerciali che rappresentano i più probabili valori di mercato dei beni in oggetto nelle effettive condizioni in cui si trovano allo stato attuale:

**Deposito P.T.**

$$(\text{€ } 11.880,00 + \text{€ } 25.200,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 18.540,00}}$$

Che, in cifra tonda, sono pari a **€ 18.500,00**

**(euro diciottomilacinquecento/00)**

**Appartamento 1° P.**

$$(\text{€ } 40.000,00 + \text{€ } 37.800,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 38.900,00}}$$

Che, in cifra tonda, sono pari a **€ 39.000,00**

**(euro trentanovemila/00).**

**15.2 Stima unità in corso di costruzione al secondo piano**

Per la valutazione dell'unità residenziale "in corso di costruzione" al secondo piano, si è scelto di procedere mediante la stima del cosiddetto valore di trasformazione, che si indica con  $V_{tr}$  e si ottiene tramite la seguente formula:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

Dove:

$V_{mp}$  = valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione;

$K_{tr}$  = costo di trasformazione.

Mentre per il valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione è sufficiente eseguire un'indagine di mercato simile a quanto si fa nel caso di

stima sintetica-comparativa, considerando magari un livello di finitura medio, per il calcolo del costo di trasformazione vanno considerati diversi elementi, quali: il costo di mercato delle opere edili di finitura (tramezzature, intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature) e impiantistiche (idrico-sanitario, elettrico e speciali, riscaldamento/condizionamento); le spese di istruttoria per le relative pratiche urbanistiche necessarie (CILA o SCIA e successiva SCA per ottenere l'abitabilità dell'unità immobiliare, completa di redazione A.P.E. e accatastamento); le spese tecniche per gli onorari dei professionisti coinvolti (progettista, D.L., coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, eventuale progetto impianto termico). Partendo dalle condizioni attuali dell'unità immobiliare e considerando i prezzi correnti nell'edilizia, si stima quanto segue:

- lavori di completamento e finitura dell'unità immobiliare sita al secondo piano di via Frigintini Gianforma Ponte Margione n.5, da destinare a residenza (si considerano solo opere interne all'unità immobiliare, compreso il completamento del vano scala a livello del secondo piano):

€ 600,00/mq

- spese di istruttoria pratiche urbanistiche e catastali: € 300,00

- redazione APE € 200,00

- spese per onorari professionali: € 4.000,00

Il costo di trasformazione,  $K_{tr}$ , risulta dunque pari a:

$$K_{tr} = [600,00 \times (60,00 + 9,00) + 300,00 + 200,00 + 4.000,00] \text{ €} =$$

$$= (41.400,00 + 300,00 + 200,00 + 4.000,00) \text{ €} = 45.900,00 \text{ €}$$

Tenuto conto del prezzo di mercato per gli appartamenti di recente ristrutturazione nella zona di interesse, con finiture non di pregio o lusso,

dell'assenza di ascensore, dell'epoca di costruzione del fabbricato e delle sue condizioni generali di manutenzione, si può considerare un prezzo unitario di mercato dopo la trasformazione pari a 800,00 €/mq, per cui un ipotetico valore di mercato dell'immobile come rifinito e completo sarà dato da:

$$V_{mp} = 800,00 \text{ €/mq} \times 81,00 \text{ mq} = 64.800,00 \text{ €}$$

con riferimento alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

### **Valore commerciale stimato**

Il *valore di stima dell'unità al rustico del secondo piano* risulta quindi desunto dalla seguente differenza:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr} = 64.800,00 \text{ €} - 45.900,00 \text{ €} = 18.900,00 \text{ €}$$

Che, in cifra tonda, sono: **19.000,00 €**

### **Valore finale dei beni**

Riassumendo quanto calcolato nei paragrafi precedenti, i valori commerciali stimati per le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

**Deposito P.T.:** € 18.500,00

**Appartamento 1° P.:** € 39.000,00

**Unità al rustico 2° P.:** € 19.000,00

Si ritiene opportuno suggerire la vendita all'asta del presente LOTTO al prezzo base corrispondente alla somma degli importi indicati sopra:

$$\text{€ } (18.500,00 + 39.000,00 + 19.000,00) = \text{€ } 76.500,00$$

In cifra tonda: **€ 77.000,00 (euro settantasettemila/00).**

Secondo quanto disposto dal G.E. nel mandato ricevuto, a tale valore deve essere applicato un 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 non espressamente considerati, ottenendo un

valore pari a:

**€ 77.000,00 x 0,85 = € 65.450,00**

**(euro sessantacinquemilaquattrocentocinquanta/00).**

Devono, altresì, essere sottratte le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e per la redazione dell'A.P.E. relativa al primo piano;

ottenendo il *valore complessivo commerciabile* pari a:

**(€ 77.000,00 x 0,85) – € 2.000,00 - € 600,00 = € 62.850,00**

**(euro sessantaduemilaottocentocinquanta/00).**

### **17. Motivato parere sulla divisibilità dei beni**

I beni oggetto di stima, date le loro peculiari caratteristiche, ampiamente descritte in precedenza, ***non risultano divisibili ai fini della vendita.***

### **18. Accertamento applicazione IVA al trasferimento degli immobili.**

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto all'applicazione dell'aliquota IVA.

### **19. Conclusioni**

Io sottoscritta Ing. Silvana Battaglia, con la presente relazione, da considerare unitamente a tutti i suoi allegati, ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Rimango a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione costituita da n. 32 pagine (oltre scheda sintetica e pagina riassuntiva dei dati della procedura) si allegano:

- *Allegato A: Stralcio mappa catastale da MAPPECATASTO.IT, visure catastali storiche e planimetrie catastali;*

- *Allegato B: Visure ipocatastali;*

- *Allegato C: Documenti attestanti la proprietà;*
- *Allegato D: Documentazione tecnica acquisita presso l'U.T.C. di Modica;*
- *Allegato E: Planimetrie beni pignorati;*
- *Allegato F: Documentazione fotografica;*
- *Allegato G: Corrispondenza per espletamento incarico;*
- *Allegato H: Verbali di sopralluogo;*
- *Allegato I: Stima indennità di occupazione.*

Ragusa, lì 25.5.2024

IL C.T.U.

*Ing. Silvana Battaglia*

