

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2020

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

CREDITORE PROCEDENTE:

"OMISSIS"

(dati e indirizzi nell' apposito "allegato 0")

DEBITORE ESECUTATO:

"OMISSIS"

(dati e indirizzi nell' apposito "allegato 0")

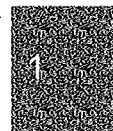
Esperto incaricato

geom. Casiraro Alessandro

C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)

Tel: 0932/713445 --- 335/8213680

pec: alessandro.casiraro@geopec.it



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **geom. Casiraro Alessandro** (c.f.: CSR LSN 84S09 H163N), nato a Ragusa il 09/11/1984 e residente a Modica nel vico Cerruto n. 23, libero professionista con studio in Modica nel C.so Mazzini n. 140, iscritto all' albo del Collegio dei Geometri della provincia di Ragusa al n. 1551, nonchè all' albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa,

AVENDO RICEVUTO

in data 16/10/2020 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio**, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa **dr. Di Cataldo Carlo**, relativamente all'esecuzione immobiliare **R.G. n. 54/2020**, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati nell' atto di pignoramento,

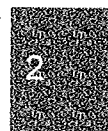
SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina, tenendo conto delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, e ad espletare nella presente relazione di stima quanto richiestomi dall' ill.mo giudice dell'esecuzione.

DATI GENERALI E CATASTALI DEI BENI IN STIMA

Gli immobili citati nell'atto pignoramento e pertanto oggetto della presente stima sono esattamente 5 fabbricati e 4 terreni agricoli, ubicati nel comune di Ragusa e catastalmente così individuabili:

- 1) **CIVILE ABITAZIONE** (piano terra e primo) nella **Contrada Mendolilli** snc, censito al Catasto Fabbricati **sez. urbana A foglio 133 mappale 125 subalterno 5**;
- 2) **CIVILE ABITAZIONE** (piano terra e primo) nella **Contrada Mendolilli** snc, censito al Catasto Fabbricati **sez. urbana A foglio 133 mappale 125 subalterno 6**;
- 3) **LOCALE DEPOSITO** (piano terra) nella **Contrada Mendolilli** snc, censito al Catasto Fabbricati **sez. urbana A foglio 133 mappale 125 subalterno 7**;
- 4) **STALLA** (piano terra) nella **Contrada Mendolilli** snc, censito al Catasto Fabbricati **sez. urbana A foglio 133 mappale 159 subalterno 1**;



- 5) **TERRENO AGRICOLO** nella **Contrada Mendolilli**, censito al Catasto Terreni **foglio 133 mappale 29**;
- 6) **TERRENO AGRICOLO** nella **Contrada Mendolilli**, censito al Catasto Terreni **foglio 133 mappale 30**;
- 7) **TERRENO AGRICOLO** nella **Contrada Mendolilli**, censito al Catasto Terreni **foglio 133 mappale 33**;
- 8) **TERRENO AGRICOLO** nella **Contrada Mendolilli**, censito al Catasto Terreni **foglio 133 mappale 160**;

- OMISSIS -

COSTITUZIONE LOTTI

Come sarà approfonditamente specificato in seguito, saranno rilevanti ai fini della presente stima esclusivamente i beni indicati ai punti sopra, ma tenuto conto della loro diversa ubicazione, entità e caratteristiche, la differente destinazione d'uso che li contraddistingue e soprattutto il fatto che trattasi di beni indipendenti l'un con l'altro, quindi, in un eventuale futura compravendita alienabili come tali, lo scrivente ritiene appropriato dividerli in **due lotti**, così come in seguito riepilogato:

- **LOTTO 1** – cespiti di Contrada Mendolilli - Ragusa (*4 fabbricati e 4 terreni*)

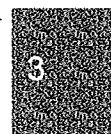
- **LOTTO 2**

- OMISSIS -

PREMESSE E GENERALITA' SUI RILIEVI

Come trascritto nei verbali di sopralluogo, dopo un primo tentativo di accesso il 12/11/2020, nel quale non è stato possibile procedere con le operazioni peritali per assenza dei proprietari degli immobili, giorno 29/01/2021, lo scrivente CTU con l'ausilio di un collaboratore di fiducia (geom. Iemmolo Federico, nato a Modica il 23/02/1989 ed ivi residente in via Giarratana n. 117, c.f.: MML FRC 89B23

geom. Casiraro Alessandro - A.C. studio tecnico - C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)
tel e fax: 0932713445 - 3358213680 - pec: alessandro.casiraro@geopec.it



F258Q), si recava sui luoghi e provvedeva a rilevare minuziosamente tutti i dati e le informazioni necessarie per adempiere nella maniera più chiara e precisa possibile all'incarico conferitogli.

In tale data, identificate le unità immobiliari in esame, venivano effettuate le necessarie misurazioni, con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e misuratore laser, successivamente sviluppate in studio e confrontate con la documentazione catastale / urbanistica attinente, nonché quella presente nel fascicolo procedurale.

Contestualmente alle operazioni di rilievo sono state effettuate anche varie fotografie agli immobili, raccolte in un elaborato fotografico, allegato e parte integrante della presente relazione di stima.

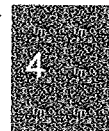
Sui luoghi, oltre al custode giudiziario avv. Patrizia Gurreri, era presente il cognato del debitore esecutato, comproprietario degli immobili in stima, il quale con molta disponibilità ha accompagnato il custode, lo scrivente e il suo collaboratore all'interno delle proprietà in pignoramento, permettendo agli stessi di acquisire, senza nessuna ostruzione, tutti i dati utili riepilogati in seguito.

REGIME PATRIMONIALE E QUOTE DI PROPRIETA' DEI BENI

A seguito di attente verifiche effettuate sui beni in stima si desume che questi risultano intestati ai

"OMISSIS" , con differenti quote di proprietà

- OMISSIS -



- OMISSIS -

LOTTO 1

Fabbricati e terreni agricoli - C.da Mendolilli (Ragusa)

Il primo lotto è abbastanza articolato, questo è caratterizzato da 4 fabbricati vicinissimi tra loro, quasi contigui, in particolare le 2 abitazioni e il 1 locale pluriuso (al catasto deposito), che si erigono su un'ampia area di corte comune "scoperta" (in buona parte pavimentata o comunque cementata in corrispondenza del varco d'accesso), mentre la stalla è un po' più distante da essi (poche decine di metri), ancor più i 4 terreni agricoli posizionati più a valle rispetto ai fabbricati.

Tale proprietà è delimitata in parte da muretti e in parte da rete metallica, i terreni da muretti di pietrame locale, ("muri a secco"), un cancello metallico separa il fondo in questione dalla lunga "trezzera" interpodereale d'accesso, che la costeggia sui due lati più a Nord-Ovest, mentre a Sud-Est detti cespiti confinano con i terreni agricoli della stessa ditta e di terzi, scarsamente alberati e non edificati.



Gli immobili di tale lotto ricadono in una zona territoriale a destinazione agricola, secondo il P.R.G. comunale, area caratterizzata principalmente da ampi appezzamenti di terreno predisposti principalmente a seminativo o pascolo e da una modesta presenza di fabbricati rurali e/o abitativi, ad uso fisso o stagionale, ristrutturati nel corso dei decenni.

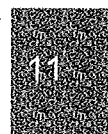
Nella fattispecie, i fabbricati costituenti il lotto qua trattato, risultano tipologicamente per niente dissimili dai cespiti presenti in zona, in quanto trattasi di costruzioni secolari realizzate con ampie murature portanti in pietra locale, ad una o al massimo due elevazioni fuori terra, che son state interessate nel corso degli anni ad interventi ristrutturativi, manutentivi e conservativi, che li hanno resi nuovamente abitabili e funzionali all'uso abitativo, interventi che non hanno mutato la loro conformazione originaria, né tanto meno generato aumenti volumetrici o modifiche sostanziali ai prospetti e strutturali.

Nel complesso, trattasi di immobili che versano in condizioni conservative e manutentive buone, senza mostrare a prima vista alcuna carenza dal punto di vista strutturale, le rifiniture interne, gli infissi e gli impianti tecnologici sono stati evidentemente ripristinati e ammodernati di recente, così come il tetto di copertura nella sua struttura lignea, di contro, l'unico corpo di fabbrica che manca di qualsiasi rifinitura e/o servizi e complessivamente al limite della fatiscenza è la poco distante stalla (dai box al suo interno, presumibilmente un ex scuderia) in evidente stato di abbandono e disuso da decenni.

DATI CATASTALI

Come indicato nelle relative visure catastali, tali cespiti risultano censiti al catasto fabbricati di Ragusa (sez. urbana A) al **foglio 133 mappale 125 subalterno 5, 6 e 7** (le due abitazioni e il loc. deposito) e (sez. urbana A) al **foglio 133 mappale 159 subalterno 1** (la stalla), mentre i terreni agricoli limitrofi sono individuabili al catasto terreni di Ragusa al **foglio 133 mappali 29, 30, 33 e 160**.

Dati catastali coincidono perfettamente sia con quelli visionati dall'esperto nel fascicolo procedurale e sia con quanto riscontrato dallo stesso sui luoghi durante le operazioni di rilievo.



Di conseguenza, non si segnalano mancanze o differenze in mappa, nelle planimetrie e nelle visure catastali, sia per quanto concerne le superfici, la distribuzione interna dei vani e la destinazione d'uso dell'immobile e dei terreni.

DATI URBANISTICI

Gli immobili in stima ricadono in piena *zona agricola* del P.R.G. comunale vigente e, relativamente a quanto previsto in esso, per tali fabbricati non è prevista la possibilità di ampliamento, se non usufruendo della superficie dei fondi agricoli di proprietà circostanti, vincolandoli allo scopo edificativo con un indice di fabbricabilità di zona di 0,03 mc/mq e rispettando tutti gli altri parametri sulle altezze, sulle distanze, la destinazione d'uso, etc specificate nelle norme d'attuazione del piano regolatore, tuttavia, sono concessi gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia, previa autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale e Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa, in quanto i beni ricadono in una porzione territoriale soggetta a vincolo Paesaggistico.

Come già sopra anticipato, i fabbricati in esame sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967 e nel corso degli anni non sono mai stati interessati da modifiche sostanziali che avrebbero necessitato l'ottenimento di relativi titoli autorizzativi, pertanto, urbanisticamente non si riscontra nessuna irregolarità.

REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE ED EVENTUALI COSTI DI RETTIFICA

In virtù di quanto suddetto, lo scrivente asserisce che gli immobili del lotto 1 non manifestano difformità e/o irregolarità urbanistiche né tanto meno catastali, pertanto, sulla valore di stima di tali beni non decurteremo nessun costo in tale senso.

DETTAGLI E DATI METRICI IMMOBILI DEL LOTTO 1

ABITAZIONE "PRINCIPALE"

Il fabbricato in questione (f° 133 p.lla 125 sub. 5) si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati tra loro internamente da una comoda scala in muratura, consta struttura portante caratterizzata da ampie



murature in pietrame locale, solaio intermedio in latero-cemento e tetto di copertura a due falde, costituito da orditura lignea e sovrastante manto di tegole.

Le superfici esterne sono del tutto intonacate, ma mostrano alcune defezioni (tollerabili lesioni e/o distaccamenti) causati dal tempo e dagli agenti atmosferici, mentre, all'interno le pareti sono discretamente rifinite in tonachina, poi tinteggiate in bianco nei vani al piano superiore e con vari colori tenui nelle stanze al piano terra.

Gli impianti tecnologici di cui vanta l'immobile (idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento) sono completamente sottotraccia, discretamente funzionanti e in buona parte ammodernati, in particolare, i due servizi igienici presenti non palesano evidenti difetti o malfunzionamenti e le pareti verticali sono rivestite con piastrelle (quasi a tutta altezza), così come l'angolo cottura nel vano cucina.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e vetrate in alluminio (doppio infisso), ancora in discreto stato conservativo, mentre le porte interne sono in legno laccato bianco, in ottime condizioni.

C'è da evidenziare che tutti i vani del fabbricato sono adeguatamente finestrati - arieggiati, rispettando pienamente i parametri minimi di aero-illuminazione previsti dai regolamenti igienici - sanitari, tutti gli ambienti sono ben salubri e non presentano visibili tracce di infiltrazioni, muffe o condensa, anche le altezze, in entrambi i piani dello stabile, rispettano i requisiti richiesti per l'abitabilità degli stessi.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da mattoni in ceramica di buona fattura, con forme e coloriture diverse tra gli ambienti del piano terra e quelli del piano primo, entrambe le tipologie si presentano in buono stato conservativo e non mostrano particolari defezioni (scheggiature, lineature e "scollature"), così come l'apprezzabile rivestimento in pietra pece della scala di collegamento dei due livelli dell'abitazione.

Dal punto di vista della distribuzione interna, il fabbricato risulta ben disimpegnato e suddiviso, i vani riguardanti la zona giorno (ingresso, soggiorno, cucina, etc.) sono collocati al piano terra, viceversa, quelli concernenti la zona notte (camere da letto, bagno, etc.) sono posizionati al piano primo.



Per quanto concerne le superfici esterne, si rileva che tale immobile difetta di balconi e/o terrazzi, le uniche aree scoperte di cui vanta sono quelle a piano terra, ossia l'area di corte comune (individuabile nell'elaborato planimetrico catastale col subalterno 4) antistante i fabbricati costituenti tale lotto.

Lo scrivente, per una più facile comprensione di quanto suddetto e dell'assetto interno dei vani e degli ambienti, rimanda il lettore alla visione delle fotografie (*allegate*) e, soprattutto, delle planimetrie catastali (*allegate*), che rispecchiano ottimamente lo stato dei luoghi.

Infine, l'approvvigionamento idrico avviene mediante prelievo dalla cisterna idrica d'accumulo posizionata nella suddetta area di corte, periodicamente riempita con servizio autobotte, mentre, le acque reflue dei servizi vengono convogliate in un pozzo nero.

ABITAZIONE "SECONDARIA"

Tale Fabbricato (f° 133 p.lla 125 sub. 6) vien definito "secondario" soltanto perché rispetto a quello appena descritto è un po' più piccolo, per il resto, la tipologia e le caratteristiche costruttive, gli infissi, gli impianti tecnologici e le rifiniture sono pressoché uguali, se non addirittura migliori in parte.

E' costituito anch'esso da piano terra e primo collegati internamente con comoda scala in muratura, da una struttura portante caratterizzata da ampie murature in pietra locale, solaio intermedio in latero-cemento e tetto di copertura a due falde, costituito da orditura lignea e sovrastante manto di tegole.

Le superfici esterne sono del tutto intonacate, ma manifestano alcune defezioni (tollerabili lesioni e/o distaccamenti) causati dal tempo e dagli agenti atmosferici, mentre, all'interno le pareti sono ben rifinite in tonachina, poi tinteggiate con coloriture e tonalità diverse per ogni stanza.

Gli impianti tecnologici di cui vanta l'immobile (idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento) sono completamente sottotraccia, discretamente funzionanti e in buona parte ammodernati, in particolare, oltre all'impianto di termosifoni alimentati con caldaia (come nell'abitazione "principale") in questo immobile vi è anche un termocamino / stufa a legna in ghisa (non incassato a parete) posizionato nel soggiorno a piano terra.



Inoltre, i due servizi igienici presenti, oltre a non palesare assolutamente nessun difetto o malfunzionamento, risultano ancor più ammodernati di quelli dell'abitazione "principale", con sanitari, rubinetteria e mobilio in legno più recenti e di apprezzabile fattura, così come le piastrelle di rivestimento alle pareti.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e vetrate in alluminio (doppio infisso), ancora in discreto stato conservativo, mentre le porte interne sono in legno laccato bianco, in ottime condizioni.

Anche i vani di questo fabbricato vantano una buona aero-illuminazione, rientrando largamente nei parametri minimi di aero-illuminazione previsti dai regolamenti igienici - sanitari, tutti gli ambienti sono ben salubri e non presentano visibili tracce di infiltrazioni, muffe o condensa, ed anche le altezze, in entrambi i piani dello stabile, rispettano i requisiti richiesti per l'abitabilità degli stessi.

La pavimentazione è costituita da mattoni in ceramica identici a quelli riscontrati nell'altra abitazione, con le stesse forme e coloriture nei due rispettivi piani, il che lascia presagire che la posa in opera è stata eseguita nello stesso arco temporale, anche per quanto concerne il rivestimento in pietra pece della scala di collegamento dei due livelli dell'abitazione.

Internamente risulta poco disimpegnato, ma anch'esso vanta una discreta suddivisione tra i vani riconducibili alla zona giorno (ingresso - cucina, soggiorno, bagno, etc.), collocati al piano terra, e quelli concernenti la zona notte (camere da letto, bagno, etc.), posizionati al piano primo.

Per quanto concerne le superfici esterne, si rileva che tale immobile difetta di balconi e/o terrazzi, le uniche aree scoperte di cui vanta sono quelle a piano terra, ossia l'area di corte comune (individuabile nell'elaborato planimetrico catastale col subalterno 4) antistante i fabbricati costituenti tale lotto.

Lo scrivente, per una più facile comprensione di quanto suddetto e dell'assetto interno dei vani e degli ambienti, rimanda il lettore alla visione delle fotografie (*allegate*) e, soprattutto, delle planimetrie catastali (*allegate*), che rispecchiano ottimamente lo stato dei luoghi.



Infine, l'approvvigionamento idrico avviene mediante prelievo dalla cisterna idrica d'accumulo posizionata nella suddetta area di corte, periodicamente riempita con servizio autobotte, mentre, le acque reflue dei servizi vengono convogliate in un pozzo nero.

LOCALE PLURIUSO (DEPOSITO)

Il terzo corpo di fabbrica (f° 133 p.lla 125 sub. 7) è ancor più piccolo dei due appena descritti e si sviluppa su un unico livello fuori terra, con struttura portante in muratura e tetto di copertura a due falde, costituito da orditura lignea e sovrastante manto di tegole.

Risulta censito al catasto con destinazione d'uso deposito, ossia l'attuale utilizzo dell'immobile, ma stando alle sue discrete rifiniture murarie, alle travi in legno "a vista" ben tinteggiate, agli infissi pressoché simili a quelli delle limitrofe abitazioni, la comodità di un bagno al suo interno, impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, si deduce che questo potrebbe esser assimilato per caratteristiche e "potenzialità" ad un locale pluriuso, "loft" o, addirittura, ad un monocale abitativo.

Nel dettaglio, le superfici esterne sono del tutto intonacate e mostrano poche defezioni, quelle interne sono discretamente rifinite in tonachina, poi tinteggiate in bianco, così come la travi in legno "uso fiume" e le perline, che con il sovrastante manto di tegole tipo coppo siciliano costituiscono il tetto di copertura di tale immobile.

Gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono completamente sottotraccia e discretamente funzionanti, il bagno, sebbene molto semplice nelle rifiniture e nei sanitari al suo interno, non palesa particolari difetti o malfunzionamenti.

Come si evince dalla planimetria catastale, questo fabbricato è costituito da un ampio vano (con accesso alla u.i.) e da due più piccoli, tutti contigui tra loro, in uno di questi c'è il bagno anzidetto (accessibile direttamente dal vano principale), mentre nell'altro ci sono le caldaie e quant'altro necessario per il funzionamento degli impianti dei 3 fabbricati già descritti (vano accessibile soltanto dall'esterno, con accesso dal "retro-prospetto").



Gli infissi esterni sono costituiti da vetrate in alluminio in buono stato conservativo, nel complesso tutti i vani sono finestrati, nel rispetto delle relative norme, l'ambiente si mostra salubre e non vi sono tracce di infiltrazioni, muffe o condensa.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da mattoni monocottura, sia nel vano principale e sia nel bagno, dove le pareti verticali sono piastrellate quasi a tutta altezza.

Per una più facile comprensione, quanto appena descritto circa le caratteristiche e la distribuzione dei vani dell'immobile è visionabile nelle relative fotografie (*allegate*) e nell'attinente planimetria catastale (*allegate*), corrispondente all'attuale stato dei luoghi, ad eccezione di una porta di collegamento (interna) tra il vano principale e il retrostante locale caldaia, indicata in planimetria ma che realmente risulta murata, una mera precisazione dello scrivente irrilevante al fine della presente.

Approvvigionamento idrico e scarico fognario avvengono così come per le due abitazioni, rispettivamente, prelievo da cisterna idrica d'accumulo (autobotte) e mediante scarico in pozzo nero.

STALLA

Il quarto ed ultimo fabbricato (f° 133 p.la 159 sub. 1) è un rudere rurale, un tempo utilizzato come scuderia (come intuibile dalla presenza dei box al suo interno), oramai in evidente disuso e abbandono.

Lo stabile è realizzato con una struttura portante in muratura (blocchetti di calcare tenero dello spessore di cm 25) poggiante su un ampio basamento di calcestruzzo in fondazione, cordolo perimetrale in c.a. di coronamento alla linea di gronda e sovrastante copertura a tetto a due falde, costituita da tavolato in legno sostenuto da capriata in ferro, eccezion fatta per un vano (in planimetria deposito foraggi) nel quale vi sono, invece del tavolato di copertura, dei pannelli coibentati grecati.

Questo risulta privo di ogni opera di rifinitura, di impianti tecnologici, di servizi igienici e di pavimentazione, gli infissi in alluminio sono al limite della fatiscenza, in buona sostanza, versa in condizioni mediocri anche per il fine agricolo per il quale è stato concepito al tempo, pertanto, è palese



che necessita di alcuni interventi ristrutturativi nell'immediato per evitare che lo stato di degrado accresca irreversibilmente.

TERRENI AGRICOLI

Come anticipato nei paragrafi precedenti, oltre ai fabbricati sopradescritti, la "tenuta" consta anche quattro terreni (f° 133 p.lle 29, 30, 33, 160), la particella 160 "racchiude" al suo interno gli stabili, mentre gli altri tre non gli confinano e si trovano da essi ad un centinaio di metri.

Trattandosi di fondi con peculiarità, caratteristiche e, soprattutto, entità rilevanti, questi saranno stimati singolarmente e non come beni pertinenziali ai fabbricati.

Tali terreni ricadono in piena *zona agricola* del territorio Ragusano, comprensorio ibleo che risulta caratterizzato principalmente da prominenze, vallate e boschi che si alternano a vasti stacchi di terreni agricoli, antiche masserie e caseggiati rurali, alcuni ristrutturati e ammodernati nel corso degli anni generando scenari unici e in buona parte ancora incontaminati, impreziositi da una maglia regolare di muri a secco e da alberi di ulivo, carrubo, mandorle etc., tipici di tutta la cuspide sud-orientale della Sicilia.

Nello specifico, quelli oggetto di pignoramento sono dei vasti fondi agricoli, in parte scoscesi e non del tutto delimitati, di "qualità catastale" seminativa e caratterizzati da una esigua alberatura, pertanto, in essi non vi sono "prodotti" che possano influire particolarmente sul valore degli stessi.

Come già anticipato nel paragrafo "dati urbanistici", sebbene suoli prettamente agricoli, questi potrebbero essere suscettibili a nuova edificazione, non soltanto di capannoni ad uso agricolo, manufatti ad uso agriturismo - ricettivo, ma anche immobili ad uso abitativo, in quanto si estendono per una superficie di 35.643 mq e il "lotto di minimo intervento" previsto dal P.R.G. comunale è pari a 10.000 mq, con un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da incarico ricevuto del G.E., l'esperto ha provveduto a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica delle due abitazioni (A.P.E. non dovuto per deposito e stalla) e ad inviarli all'ente regionale per la registrazione/attribuzione codice identificativo e, oltre ad averlo depositato telematicamente come allegato alla presente perizia, ne consegnerà copia cartacea al G.E. alla prossima udienza.

IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, si accertava che gli immobili in oggetto sono utilizzati ad uso stagionale dai

- OMISSIS -

difatti, all'interno delle abitazioni e del locale deposito era presente del mobilio, vari suppellettili e quant'altro che confermano quanto detto sull'utilizzo dei beni in pignoramento.

RIEPILOGO SUPERFICI

In seguito, un tabella riepilogativa delle superfici utili (rilevate dallo scrivente) per ogni unità immobiliare che costituisce il lotto 1, compresi vani accessori, superfici esterne e terreni agricoli.

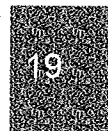
ABITAZIONE "PRINCIPALE"

- piano terra -

- vano d'ingresso: 13,30 mq
- cucina: 10,20 mq
- bagno: 7,50 mq
- ripostiglio 1 (sottoscala): 1,60 mq
- ripostiglio 2: 1,40 mq
- corridoio: 9,30 mq
- soggiorno: 24,30 mq

- piano primo -

- corridoio: 12,80 mq
- sgombero (*hm: 1,60 ml*): 10,80 mq
- bagno: 6,60 mq



- camera 1: 21,30 mq
 - camera 2: 16,80 mq
 - camera 3: 12,40 mq
- **area esterna** (*in comune con l'abitazione secondaria*) -
- spazio d'accesso e di manovra, parcheggio e ornamentale: 1.120 mq (al netto dell'ingombro fabbricati)

RIEPILOGO SUPERFICI abitazione principale

- Superficie utile (netta) abitazione: 148,30 mq
- Aree esterne pertinenziali: $1.120 \text{ mq} / 2 = 560 \text{ mq}$

ABITAZIONE "SECONDARIA"

- **piano terra** -
- ingresso/cucina: 10,40 mq
 - disimpegno: 1,90 mq
 - bagno: 5,00 mq
 - soggiorno: 15,80 mq
- **piano primo** -
- disimpegno: 4,00 mq
 - bagno: 3,30 mq
 - camera 1: 12,20 mq
 - camera 2: 13,80 mq
- **area esterna** (*in comune con l'abitazione principale*) -
- spazio d'accesso e di manovra, parcheggio e ornamentale: 1.120 mq (al netto dell'ingombro fabbricati)

RIEPILOGO SUPERFICI abitazione secondaria

- Superficie utile (netta) abitazione: 66,40 mq
- Aree esterne pertinenziali: $1.120 \text{ mq} / 2 = 560 \text{ mq}$

LOCALE PLURIUSO (DEPOSITO)

- vano principale: 26,00 mq
- bagno: 6,10 mq
- locale caldaie: 7,80 mq (vano accessorio)



RIEPILOGO SUPERFICI loc. pluriuso (deposito)

- Superficie utile (netta) unità pluriuso: 32,10 mq
 - Superficie utile (netta) accessori: 7,80 mq
-

STALLA (*trattandosi di un rudere rurale, che versa in condizioni precarie, terremo conto della sua superficie coperta, determinata come segue: 14 ml x 11 ml = 154 mq*)

RIEPILOGO SUPERFICI stalla

- Superficie coperta (lorda): 154,00 mq *

** in visura catastale si riscontra una consistenza di 189 mq perché viene considerata anche una tettoia adiacente alla stalla, non più esistente.*

TERRENI AGRICOLI

- particella 160: superficie 7.053 mq
- particella 33: superficie 5.060 mq
- particella 30: superficie 9.490 mq
- particella 29: superficie 14.040 mq

RIEPILOGO SUPERFICI terreni

- Superficie complessiva: 35.643 mq
-

"OMISSIS"



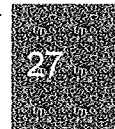
"OMISSIS"

STIMA DEGLI IMMOBILI E CONCLUSIONI

Valutata la consistenza degli immobili, esaminato lo stato conservativo e manutentivo di essi, si procede con la stima, mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sui beni in esame, elaborata tenendo conto "preventivamente" dalle indicazioni di alcuni operatori immobiliari di fiducia che operano attivamente nel territorio da parecchi anni, poi comparate con i dati individuabili nella banca dati O.M.I. (archivio quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) e infine, raccolte tutte le informazioni suddette, queste saranno accuratamente vagliate e paramtrate al compendio immobiliare oggetto di stima.

Le informazioni desunte dagli agenti immobiliari sono atte a "svincolarsi" (inizialmente) dal parere dello scrivente estimatore, gli operatori immobiliari contattati conoscono molto bene la quantità di richieste di immobili similari in zona e alcune peculiarità caratterizzanti l'area in cui ricadono, quindi, dialogando con loro sulla motivazione al giudizio estimativo suggerito.

Mentre, la successiva operazione di comparazione fra le osservazioni degli agenti immobiliari e i valori O.M.I. è atta al controllo di eventuali sbilanciamenti delle prime informazioni, in quanto tali valori tendono a collegare la reale consistenza metrica dei beni ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico prodotto dalle analisi ufficiali redatte dall'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate.



Infine, i dati desunti da dette ricognizioni, dopo esser “filtrate” e rapportate a quanto, di fatto, riscontrato sui luoghi dall’estimatore, comprese peculiarità e dettagli dei cespiti che solo avendoli accuratamente rilevati possono essere colti, saranno prima perfezionati e poi inseriti nella stima conclusiva.

DETTAGLI SULLA METODOLOGIA DI STIMA

Prima di provvedere alla stima dei beni in pignoramento è doveroso riferire alcuni dettagli sulla metodologia di stima utilizzata nel paragrafo finale, in particolare sulla superficie commerciale e sulle fasce dei valori unitari presi in considerazione per ogni bene.

La “superficie commerciale” è determinata dalla somma delle superfici (calpestabili) dei vani costituenti gli immobili, quindi al netto delle murature interne ed esterne perimetrali, con eventuali vani accessori (garage, cantine, soffitte, etc.) e aree/superfici esterne pertinenziali (terrazze, balconi, verande, cortili, piazzali, etc.), quest’ultime superfici non saranno considerate per intero ma saranno utilizzati dei criteri di ponderazione in percentuale, relativamente alla loro “rilevanza” pertinenziale (ad esempio un terrazzo e/o una veranda non avrà la stessa incidenza pertinenziale di un piazzale e/o un cortile, quest’ultime, sono certamente meno rilevanti e incrementeranno in minima parte la superficie commerciale).

Nel nostro caso specifico, trattandosi di immobili di vecchia fattura con importanti strutture murarie, abbiám tenuto conto delle “superfici calpestabili” (nette) e non della “superficie coperta” (lorda) in modo tale da non compromettere la veridicità del calcolo della suddetta superficie commerciale e conseguenzialmente del più probabile valore di mercato dei beni.

I valori unitari di mercato dei fabbricati son espressi in euro/mq e per i terreni in euro/tumulo, questi fanno riferimento all’entità degli immobili, alla zona territoriale in cui ricadono e, soprattutto, al suo attuale stato di conservazione e manutenzione, applicando eventuali decurtazioni / maggiorazioni al valore unitario, proporzionato allo stato di usura dei cespiti, agli interventi migliorativi di cui necessitano o, viceversa, che sono già stati effettuati in essi.



Per rendere più immediata la comprensione del calcolo finale, le singole fasce di valori unitari, le ponderazioni applicate alle superfici esterne e/o ai vani accessori pertinenziali e/o le eventuali decurtazioni per ciascun cespite, saranno indicate direttamente nel paragrafo di stima seguente.

STIMA DEGLI IMMOBILI

- LOTTO 1 (C.da Mendolilli - Ragusa)

Abitazione "principale"

$$\square \text{ sup. commerciale: } 148,30 \text{ mq} + [25 \text{ mq} \times 0,10 + (560 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times 0,02] = 161,50 \text{ mq}$$

(superficie commerciale determinata dalla somma fra la superficie netta calpestabile dell'abitazione e quella della "corte esterna" con un'incidenza del 10 % per i primi 25 mq e per la restante parte del 2 %)

$$\square \text{ valori unitari (superficie utile): min } 800 \text{ €/mq} - \text{ medio } 1.100 \text{ €/mq} - \text{ max } 1.400 \text{ €/mq}$$

(tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di realizzazione e del "posizionamento" dell'immobile, così come delle discrete condizioni generali in cui versa e che si presenta "immediatamente abitabile", senza necessitare rilevanti interventi migliorativi, utilizzeremo per la stima dell'intero fabbricato e pertinenze il "valore unitario medio", senza applicare ad esso nessuna decurtazione)

Valore Immobiliare fabbricato (V1_{principale})

$$V1_p: 161,50 \text{ mq} \times [(800,00 \text{ €/mq} + 1.400,00 \text{ €/mq}) / 2] = 177.650 \text{ €}$$

Abitazione "secondaria"

$$\square \text{ sup. commerciale: } 66,40 \text{ mq} + [25 \text{ mq} \times 0,10 + (560 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times 0,02] = 79,60 \text{ mq}$$

(superficie commerciale determinata dalla somma fra la superficie netta calpestabile dell'abitazione e quella della "corte esterna" con un'incidenza del 10 % per i primi 25 mq e per la restante parte del 2 %)

$$\square \text{ valori unitari (superficie utile): min } 800 \text{ €/mq} - \text{ medio } 1.100 \text{ €/mq} - \text{ max } 1.400 \text{ €/mq}$$

(tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di realizzazione e del "posizionamento" dell'immobile, così come delle discrete condizioni generali in cui versa e che si presenta "immediatamente abitabile", senza necessitare rilevanti interventi migliorativi, utilizzeremo per la stima dell'intero fabbricato e pertinenze il "valore unitario medio", senza applicare ad esso nessuna decurtazione)

Valore Immobiliare fabbricato (V1_{secondaria})

$$V1_s: 79,60 \text{ mq} \times [(800,00 \text{ €/mq} + 1.400,00 \text{ €/mq}) / 2] = 87.560 \text{ €}$$



Locale pluriuso (deposito)

☐ **sup. commerciale:** $32,10 \text{ mq} + (7,80 \text{ mq} \times 0,50) = 36,00 \text{ mq}$

(superficie commerciale determinata dalla somma fra la superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare e quella dei vani accessori, ponderata del 50 % rispetto ai vani principali)

☐ **valori unitari (superficie utile):** min 500 €/mq - medio 750 €/mq - max 1.000 €/mq

(tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di realizzazione e del "posizionamento" dell'immobile, così come delle discrete condizioni generali in cui versa e che si presenta "immediatamente utilizzabile", senza necessitare rilevanti interventi migliorativi, utilizzeremo per la stima dell'intero fabbricato e pertinenze il "valore unitario medio", senza applicare ad esso nessuna decurtazione)

Valore Immobiliare fabbricato (V1_{deposito})

$$V1a: 36,00 \text{ mq} \times [(500,00 \text{ €/mq} + 1.000,00 \text{ €/mq}) / 2] = 27.000 \text{ €}$$

Stalla (rudere)

☐ **sup. commerciale:** 154,00 mq

(trattandosi di un rudere rurale, la superficie commerciale è determinata dalla sua superficie coperta stessa, ossia quella superficie "potenzialmente" ricostruibile o ripristinabile)

☐ **valori unitari (superficie utile):** min 100 €/mq - medio 200 €/mq - max 300 €/mq

(tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di realizzazione e del "posizionamento" dell'immobile, ma soprattutto che trattasi di un cespite al limite della fatiscenza, dalle pessime condizioni conservative e manutentive, quindi, non "immediatamente utilizzabile" senza interventi migliorativi che lo rendono tale, utilizzeremo per la stima del fabbricato e pertinenze il "valore unitario medio", non prendiamo in considerazione per la stima il valore minimo perché comunque non è un bene isolato, ma facente parte di un compendio immobiliare costituito da altri fabbricati di buona fattura e vasti terreni agricoli limitrofi)

Valore Immobiliare fabbricato (V1_{stalla})

$$V1stalla: 154,00 \text{ mq} \times [(100,00 \text{ €/mq} + 300,00 \text{ €/mq}) / 2] = 30.800 \text{ €}$$

Terreni agricoli

☐ **superficie commerciale (in tumuli):** $35.643 \text{ mq} : 1.744 \text{ mq/tumulo} = 20,44 \text{ tumuli}$

(trattandosi di terreni agricoli, pertanto la superficie commerciale è determinata dalla loro superficie effettiva complessiva)

☐ **valori unitari (in tumuli):** min 2.000 €/tumolo - medio 2.500 €/tumolo - max 3.000 €/tumolo

(tenendo conto delle caratteristiche, della tipologia, delle peculiarità dei terreni agricoli in stima, che sono esigualmente alberati, ma che, come la stalla, fanno parte di un compendio immobiliare costituito da diversi fabbricati di buona fattura e, pertanto, la tenuta si "completa" con la presenza di tali terreni, utilizzeremo per la loro stima i "valori unitari medi" al tumulo)



Valore Immobiliare terreni (V1_{terreni})

$$V1: 20,44 \text{ tumuli} \times [(2.000,00 \text{ €/tumulo} + 3.000,00 \text{ €/tumulo}) / 2] = 51.100 \text{ €}$$

Valore Immobiliare complessivo lotto 1 (V1_{tot})

$$V1_{tot}: 177.650 + 87.560 + 27.000 + 30.800 \text{ €} + 51.100 \text{ €} = 374.110 \text{ €}$$

"OMISSIS"



LOTTO 1

FABBRICATI E TERRENI siti a Ragusa nella C.da Mendolilli

(decurtazione del 10% per vizi gravanti) 374.110 € x 0.90 = 336.699 €

Prezzo di vendita del bene: 336.699,00 €

"OMISSIS"

CONGEDO ESPERTO

Terminato l'incarico conferitomi con la stima finale dei beni pignorati, sperando di essere stato utile alla S.V. ill.ma, lo scrivente CTU rassegna la presente relazione e rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

MODICA, 17/02/2021

Il C.T.U.

Geom. CASIRARO Alessandro

