

Salvatore SCOLLO

architetto

Studio Tecnico

E-Mail: archsavloscollo@gmail.com

via A. Ponchielli, n° 7 RAGUSA 97100

PEC: salvatore.scollo@archiworldpec.it

Mobile: 3382652934

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE - Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare

(Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: **367/2019**)

Promosso da:

XXXXXXXXXXXX

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXX

Esperto Estimatore: *architetto SCOLLO Salvatore*

Ragusa, 20 maggio 2022

IL CTU
arch. Scollo Salvatore
(firmato in forma digitale)

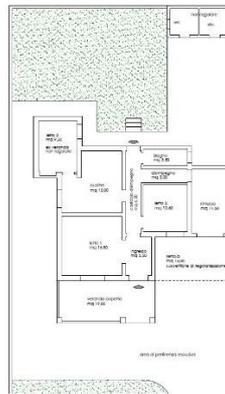
SCHEMA SINTETICA – IMMOBILE

Esec. 367/2019 contro: XXXXXXXX -C.F.: XXXXXXXX Giudice: Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO Custode Giudiziario: rag. Carmelo FERRO Esperto del procedimento: arch. SCOLLO Salvatore	
Diritto	Proprietà per la quota di 1/3
Bene	Abitazione ad uso civile abitazione al piano terra composta da 4 vani, servi, accessori, veranda ed area di pertinenza; l'alloggio presenta una superficie commerciale pari a circa mq 110,00.
Ubicazione	Comune di ISPICA (RG), contrada Marina di Marza Coord. Geografiche: 36.70726, 14.93993
Titolarità	Proprietà, per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX; Titolo di proprietà: Atto di divisione ereditaria del 01.03.1999 rep. n 11420, Notaio Filippo Morello in Ispica
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio; dal titolo di proprietà di provenienza si evince chiaramente la continuità della titolarità entro il ventennio (atto di Divisione n 11420 di repertorio e n 3649 della raccolta, dell'1 marzo 1999, a rogito del notaio Filippo Morello in Ispica, trascritto a Ragusa in data 29.03.1999 ai nn 4583-3614.
Dati Catastali	NCEU – Comune di Ispica, Foglio 104, Particella 1220, Sub. 1, Cat. A/7, rendita 621,04, contrada Marina di Marza; PT.
Lotti	LOTTO UNICO
Occupazione	Dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è libero.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Immobile insanabile	L'immobile presenta qualche difformità rispetto al progetto autorizzato. Si tratta di difformità in parte non sanabili.
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluoghi, sono state rilevate irregolarità catastali relativi alla non esatta corrispondenza della rappresentazione grafica; Sono state riscontrate anche delle difformità consistenti nella chiusura laterale di una veranda coperta con opere non rientranti nella tipologia delle strutture precarie e quindi non regolarizzabile; realizzazione di una tettoia prospiciente il vano deposito-rimessa, rientrante nella fattispecie delle strutture precarie e quindi suscettibile di regolarizzazione; realizzazione di un vano adibito a lavanderia e servizi, nella parte posteriore dell'immobile adiacente al confine, realizzato muratura anch'esso non regolarizzabile. Si specifica che per le difformità rilevate e ritenute non regolarizzabili e non sanabili, si prevede il ripristino dell'originario stato dei luoghi e di conseguenza la demolizione del manufatto adibito a lavanderia e servizi e per la chiusura laterale di veranda; per le quali sono stati valutati dei lavori di demolizione che ammontano a circa €3.000,00. Mentre per la regolarizzazione delle opere rientranti nella fattispecie delle strutture precarie, ai sensi del L.R. 4/2003, si valutano dei costi tecnici comprensivi di diritti e oneri istruttori pari a circa 2500,00; infine per la regolarizzazione degli elaborati catastali si prevede un costo pari ad € 1500,00; gli importi di cui sopra ammontano ad € 7000,00 (euro settemila)
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato è stato realizzato giusta Nulla Osta dell'8 novembre 1963 (dato riportato nell'Atto di divisione allegato ma non reperito presso l'ufficio tecnico competente) e successivo Nulla Osta n 163 rilasciato dal Comune di Ispica in data 7 giugno 1975 (che in copia si allega)
Agibilità/Abitabilità	Non è stato reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità
Divisibilità	Si tratta di una villetta non divisibile.
Valore di Mercato	€ 173.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 147.000,00
Vendibilità e motivo	Buona – l'abitazione si presenta in buone condizioni e ben esposta, rientra in una tipologia di immobili che può interessare una larga fetta di mercato immobiliare
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo ad eccezione di vincoli di P.R.G. della fascia costiera
Edilizia agevolata	Non si tratta di costruzione realizzata tramite edilizia agevolata.
Oneri	Nessun tipo di onere
APE	Sarà prodotta prima della vendita
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	=====
	Trascrizione n 17023/12213 del 25/11/2019; nascente da pignoramento n 3614 del 14.11.2019 del Tribunale di Ragusa A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX, c.f. xxxxxxxxxxxx; gravante per 1/3 della proprietà sull'immobile in oggetto

--	--

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione		Comune di Ispica (RG), contrada Marina di Marza snc. alloggio ad uso Civile Abitazione a piano terra; fabbricato di tipologia a villetta singola. In catasto Fabbricati al Foglio 104, Particella 1220, Subalterno1		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00
Superficie verande	SUB	34,00	0,30	10,00
Superficie pertinenze	SUP			
Superficie commerciale	(SUP)			m ² 110,00
Valore di Mercato		€173.000,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 147.000,00		



PLANIMETRIA RILIEVO



INQUADRAMENTO GOOGLE MAPS

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 367/2019
G.E.: Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Promosso da:

XXXXXXXXXXXXXX

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXX

PREMESSE:

- In data 10 giugno 2020 il sottoscritto CTU riceve a mezzo pec la nomina da parte del G.E. Dott. Rapisarda Gilberto Orazio, di esperto nel procedimento esecutivo, per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e la predisposizione della documentazione al fine di procedere in seguito alla vendita, che veniva accettata.
- Prima delle operazioni di sopralluogo, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione territoriale, per espletare la richiesta delle visure sull'immobile oggetto di esecuzione ed ha preso visione della documentazione reperita sul fascicolo telematico.
- In data 11 dicembre 2020 il sottoscritto e il rag. Carmelo Ferro (nominato custode dei beni pignorati), hanno effettuato congiuntamente il primo sopralluogo previa convocazione, avvisando che in pari data sarebbero iniziate le operazioni peritali;
- In data 15 dicembre 2021, il sottoscritto si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Ispica, per effettuare l'accesso agli atti e verificare la conformità urbanistica dell'immobile, richiedendo copia degli elaborati che sono stati ritirati in data 20 gennaio 2022.
- In data 19 ottobre 2021 il sottoscritto convoca un sopralluogo, previo accordo telefonico con il sig. xxxxxxxxxx e notificato a mezzo pec, al fine di proseguire ad ulteriori verifiche negli immobili siti in Ispica tra la via Mazzini e la via Crispi identificato in catasto al foglio 92 particella 3503 sub 1-2-3 e successivamente continuare nell'immobile sito in contrada Marina di Marza, per rilevare ulteriori dettagli e verifiche sull'immobile, ma l'asecutato non si presenta all'appuntamento.
- In data 25 ottobre 2021 il sottoscritto convoca un sopralluogo, previo accordo telefonico con il sig. xxxxxxxxxx e notificato a mezzo pec, al fine di proseguire ad ulteriori verifiche negli immobili siti in Ispica tra la via Mazzini e la via Crispi identificato in catasto al foglio 92 particella 3503 sub 1-2-3 e successivamente continuare nell'immobile sito in contrada Marina di Marza, per rilevare ulteriori dettagli e verifiche sull'immobile, ma l'asecutato non si presenta all'appuntamento per motivi di salute supportato da certificato medico;
- In data 29 ottobre 2021 il sottoscritto convoca un sopralluogo, previo accordo telefonico con il sig. xxxxxxxxxx e notificato a mezzo pec, al fine di proseguire ad ulteriori verifiche negli immobili siti in Ispica tra la via Mazzini e la via Crispi identificato in catasto al foglio 92 particella 3503 sub 1-2-3 e successivamente continuare nell'immobile sito in contrada Marina di Marza, per rilevare ulteriori dettagli e verifiche sull'immobile, ma per motivi di allerta meteo e di sicurezza per le avverse condizioni climatiche, l'appuntamento viene annullato;

- In data 9 novembre 2021 il sottoscritto convoca un sopralluogo, previo accordo telefonico con il sig. xxxxxxxx e notificato a mezzo pec, al fine di proseguire ad ulteriori verifiche negli immobili siti in Ispica tra la via Mazzini e la via Crispi identificato in catasto al foglio 92 particella 3503 sub 1-2-3 e successivamente continuare nell'immobile sito in contrada Marina di Marza, per rilevare ulteriori dettagli e verifiche sull'immobile; tuttavia non si procede agli accessi in quanto l'esecutato, suo malgrado, non è riuscito a reperire le chiavi e ci si limita a visionare le parti esterne degli immobili, rinviando le operazioni al 16 novembre 2021.
- In data 16 novembre 2021 il sottoscritto convoca un sopralluogo, previo accordo telefonico con il sig. xxxxxxxx e notificato a mezzo pec, al fine di proseguire ad ulteriori verifiche negli immobili siti in Ispica tra la via Mazzini e la via Crispi identificato in catasto al foglio 92 particella 3503 sub 1-2-3 e successivamente continuare nell'immobile sito in contrada Marina di Marza, per rilevare ulteriori dettagli e verifiche sull'immobile; si procede alle operazioni peritali nell'immobile sito in contrada Marina di Marza.
- In data 3 febbraio 2022 il Giudice Esecutore, dispone l'immediata sospensione dell'attività degli ausiliari rispetto ai beni siti in Ispica (RG), via Francesco Crispi n 94 e via Giuseppe Mazzini nn 25-33 censiti in catasto al foglio 92 comune di Ispica, particella 3503 su 1-2-3;
- Esaminati gli atti, fatte le dovute ricerche, svolte le dovute pratiche, effettuati i necessari sopralluoghi al fine di individuare immobili compravenduti recentemente ed aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto di valutazione, esaminata tutta la documentazione allegata agli atti, effettuate varie fotografie e rilievi metrici del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto è in grado di presentare la propria relazione.

ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Immobile (ISPICA FOGLIO 104/1220/1):

Alloggio ad uso Civile Abitazione in un fabbricato di tipologia a villetta unifamiliare, piano terra. Comune di Ispica, contrada Marina di Marza.

- Foglio 104, Particella 1220, Sub. 1, Cat. A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita euro 621,04, contrada Marina di Marza;

(Coord. Geografiche: 36.70726, 14.93993)

=====

La relazione o rapporto di valutazione seguirà punto per punto, quanto richiesto nei quesiti per l'esperto, elencati nel verbale di conferimento di incarico;

La relazione si svolge in quattro fasi:

- 1) La prima fase è costituita dalle premesse e dalle risposte ai punti dettati dai quesiti.

- 2) La seconda fase si riferisce alla individuazione e formazione del lotto che meglio si offre al mercato immobiliare specifico per la zona.
- 3) La terza fase rappresenta la valutazione del lotto, sia ricavando e individuando il “**valore di mercato**” e sia determinando e individuando il “**valore di vendita forzata**”, così come definiti dagli I.V.S. “International Valuation Standard” e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- 4) La quarta fase è composta dalla elencazione degli allegati da cui il sottoscritto ha potuto reperire tutti i dati descritti nella presente relazione.

Premesso tutto quanto sopra, visti gli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c., visto il “vademecum” per l’esperto, la “check-list” per l’esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all’esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l’esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti, premesso, visto e considerato quanto sopra si relaziona quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI:

A) Il Custode rag. Carmelo Ferro, in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a comunicare con note inoltrate all’esecutato e successivamente previo accordo telefonico alle parti in causa sia le nomine, con le rispettive finalità dell’incarico ricevuto e sia la data dell’inizio delle operazioni peritali.

B) Lo scrivente ha provveduto a esaminare quanto richiesto nel quesito, *relativamente all’immobile oggetto di relazione*, riscontrando la regolarità della comunicazione o notifica di pignoramento immobiliare; mentre sono stati stralciati gli altri immobili per disposizione del Giudice e come da accertamento delle visure ipocatastali.

Nei riscontri si è potuto accertare la completezza della documentazione e la corretta individuazione del beni in relazione ai dati catastali e registri immobiliari, nonchè dei dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, limitatamente all’immobile oggetto della presente relazione, tutte le note di trascrizioni ed atti di provenienza.

L’immobile oggetto di pignoramento è di proprietà di:

- xxxxxxxxxx (esecutato), nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3
- xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3
- xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nella documentazione depositata agli atti.

Dalla provenienza si evince chiaramente la continuità della titolarità entro il ventennio, come risultante dall’atto di Divisione n 11420 di repertorio e n 3649 della raccolta dell’1 marzo 1999, a rogito del notaio Filippo Morello in Ispca, trascritto a Ragusa in data 29.03.1999 ai nn 4583-3614.

C) Il sottoscritto ha effettuato, per l'immobile oggetto di pignoramento, tutte le verifiche, ha effettuato vari accessi agli atti presso gli uffici competenti per il riscontro sulla regolare legittimità urbanistica, ha effettuato delle misurazioni al fine di verificarne la rispondenza alle planimetrie urbanistiche e catastali.

Sono state riscontrate delle difformità consistenti nella chiusura laterale di una veranda coperta con opere non rientranti nella tipologia delle strutture precarie e quindi non regolarizzabile; realizzazione di una tettoia prospiciente il vano deposito-rimessa, rientrante nella fattispecie delle strutture precarie e quindi suscettibile di regolarizzazione; realizzazione di un vano adibito a lavanderia e servizi, nella parte posteriore dell'immobile adiacente al confine, anch'esso non regolarizzabile.

Si specifica che per le difformità rilevate e ritenute non regolarizzabili e non sanabili, si prevede il ripristino dell'originario stato dei luoghi e di conseguenza la demolizione del manufatto adibito a lavanderia/servizi e per la chiusura laterale di veranda; per le quali sono stati valutati dei lavori di demolizione che ammontano a circa € 3.000,00.

Mentre per la regolarizzazione delle opere rientranti nella fattispecie delle strutture precarie, ai sensi del L.R. 4/2003, si valutano dei costi tecnici comprensivi di diritti e oneri istruttori pari a circa 2500,00; infine per la regolarizzazione degli elaborati catastali si prevede un costo pari ad € 1500,00;

gli importi di cui sopra ammontano ad € 7000,00 (euro settemila)

D) Lo scrivente ha effettuato le necessarie verifiche e ha potuto constatare per l'immobile in oggetto l'assenza di vincoli.

E) Così come trascritto nei verbali di sopralluogo il sottoscritto ha effettuato gli accessi necessari. Ne ha verificato la consistenza dell'immobile ed accertata l'esatta individuazione ed identificazione, ha effettuato delle misurazioni per la verifica della rispondenza alle planimetrie di progetto allegate, riscontrando alcune difformità, così come detto in precedenza.

Il sottoscritto ed il Custode hanno avuto modo di poter rendere edotto l'esecutato, presente al sopralluogo di inizio delle operazioni peritali e delle sue eventuali facoltà.

F) L'alloggio in oggetto, come descritto, fa parte di un fabbricato di tipologia a villetta singola costituita da un alloggio a piano terra con copertura a tetto ed area verde di pertinenza

G) Dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che l'immobile oggetto di relazione è libero e viene utilizzato come residenza stagionale estiva.

H) non esistono altre cause in pendenza relative a domande trascritte.

I) Di seguito si espone il punto I) relativo alla relazione di stima.

PARTE 1:

LOTTO unico – IMMOBILE IN ISPICA C.DA MARINA DI MARZA

I) RELAZIONE DI STIMA (RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

ALLOGGIO ad uso civile abitazione – Ispica, contrada Marina di Marza, in catasto urbano al Foglio 104, Particella 1220, Sub. 1, Cat. A/7, rendita 621,04, contrada Marina di Marza; PT (Coord. Geografiche: 36.70726, 14.93993)

A - Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica

lotto unico

Individuazione del bene:

Si tratta di un'alloggio ad uso civile abitazione, costituente un fabbricato rifinito ed in buono stato sia nelle parti esterne che interne; è ubicato al piano terra, di tipologia a villetta unifamiliare con copertura a tetto ed area esterna di pertinenza esclusiva adibita in parte a parcheggio, a verande ed a verde;

L'unità nel complesso confina con proprietà Nobile, con proprietà Salemi, con proprietà Albino salvo altri.

Individuata in catasto edilizio urbano del Comune di Ispica nel seguente modo:

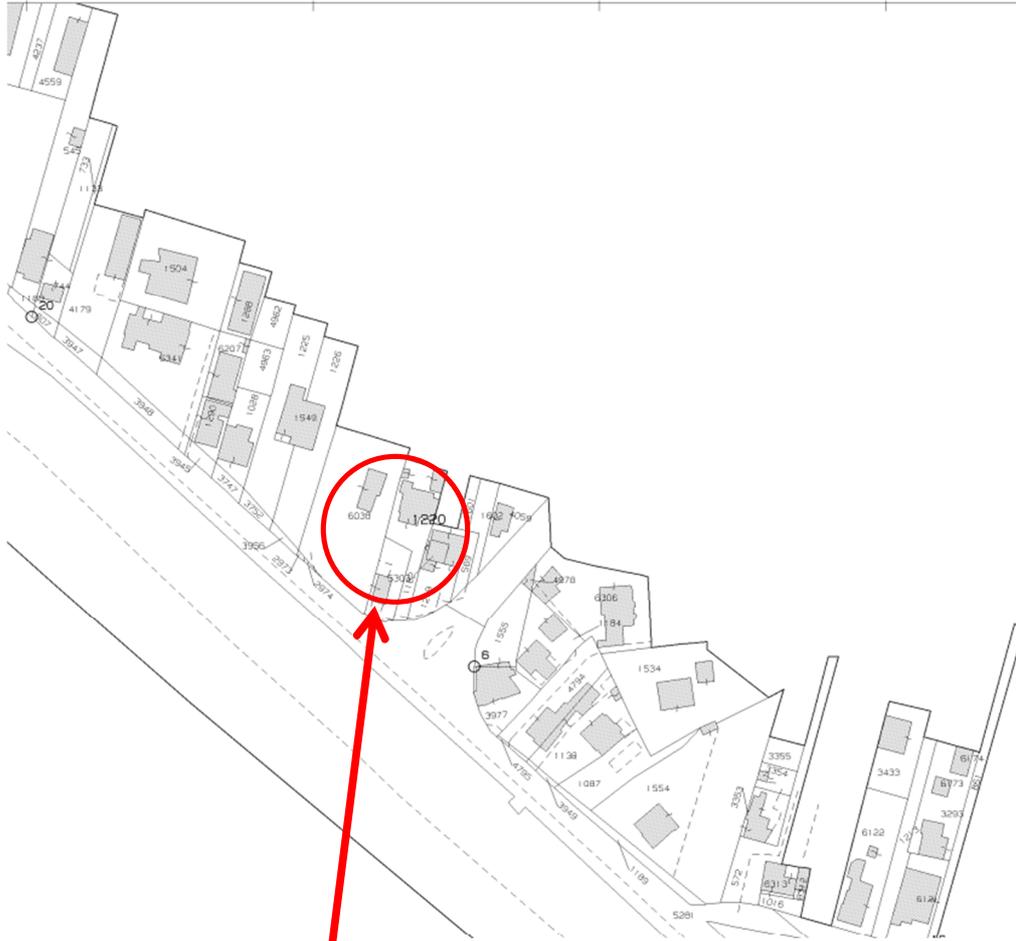
Foglio 104, Particella 1220, Sub. 1, Cat. A/7, rendita 621,04, contrada Marina di Marza; PT.

Dati catastali intestata a:

- xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3
- xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3
- xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3

Di seguito si allegano, per l'individuazione dell'immobile:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale.



17-Dic-2020 11:26:4
Prot. n. T134987/2020
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
A
W1: Z

IL SITO

ESTRATTO DI MAPPA

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **15/05/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/05/2022

Dati identificativi: Comune di ISPICA (E366) (RG)

Foglio **104** Particella **1220** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: Euro **621,04**

Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: CONTRADA MARINA MARZA Piano T

Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **97 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 17/02/2015 Pratica n. RG0018385 in atti dal 17/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6885.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di **ISPICA (E366) (RG)**

Foglio **104** Particella **1220** Subalterno **1**

Variazione del 17/02/2015 Pratica n. RG0018385 in
atti dal 17/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 6885.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ISPICA (E366) (RG)**

Foglio **104** Particella **1220**

> **Indirizzo**

CONTRADA MARINA MARZA Piano T

Variazione del 17/02/2015 Pratica n. RG0018385 in
atti dal 17/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 6885.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 621,04**
Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

Variazione del 17/02/2015 Pratica n. RG0018385 in atti dal 17/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6885.1/2015)

> **Dati di superficie**

Totale: **102 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **97 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/02/1983, prot. n. 1765

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**



1. del 17/02/2015 Pratica n. RG0018385 in atti dal 17/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6885.1/2015)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ISPICA (E366) (RG)
Foglio **82** Particella **1220**

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ISPICA (E366) (RG)
Foglio **82** Particella **1220**

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ISPICA (E366) (RG)
Foglio **82** Particella **1220**

VISURA CATASTALE

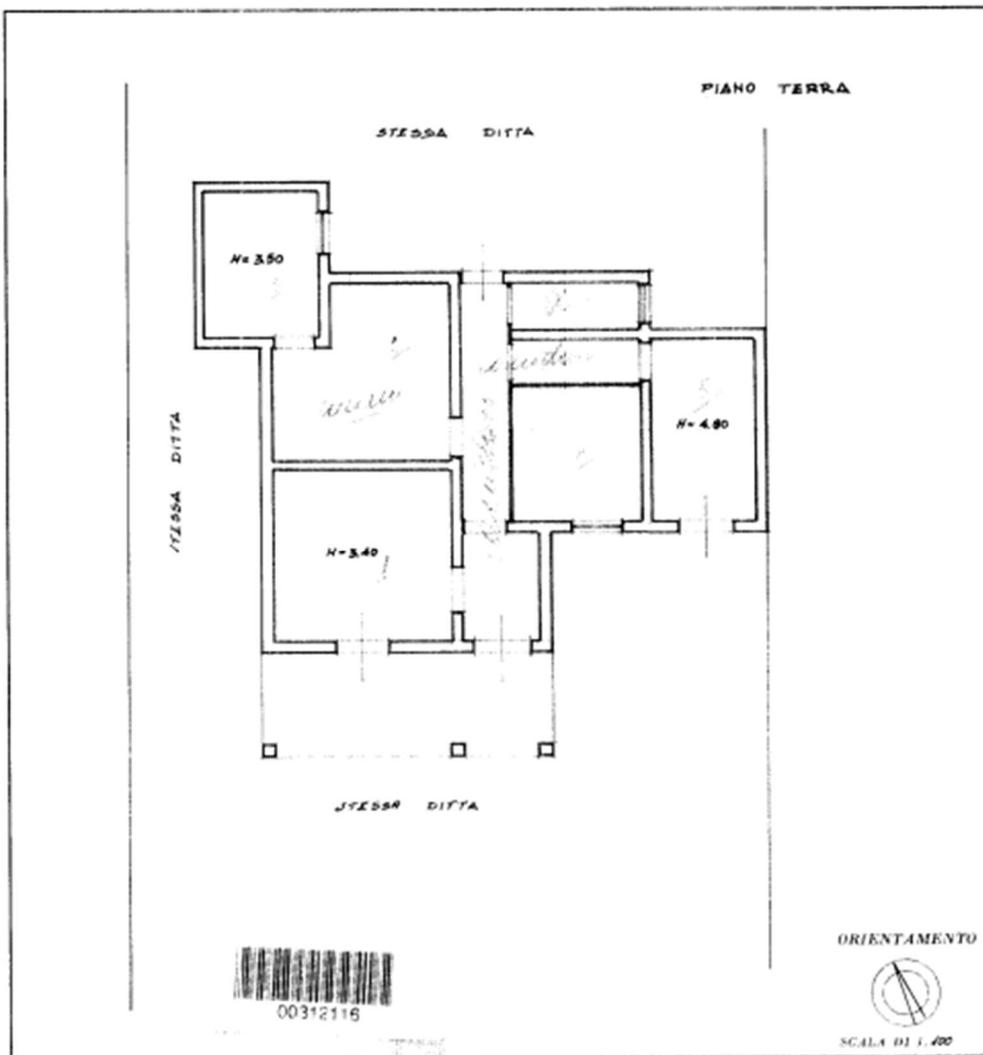


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ISPICA *Contrada MARINA-MARZA*

Ditta XX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *RAAGUSA*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <i>geom. Pietro SPADARO</i> Istituto all'Albo dei <i>geometri</i> della Provincia di <i>Ragusa</i> del <i>19-11-1988</i> Firmato <i>geom. Spadaro</i>
DATA PROT. N° <i>133</i>	<i>F. P. n. 133</i> <i>S. C. 110</i>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/02/1983 - Data: 17/12/2020 - n. T130931 - Richiedente: XXXXXXXXXXXX (x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2020 - Comune di ISPICA (E366) - < Foglio: 104 - Particella: 1220 - Subalterno: 1 >
USU 01
CONTRADA MARINA MARZA piano: T;

PLANIMETRIA CATASTALE

Diritti reali del bene:

atto di Divisione n 11420 di repertorio e n 3649 della raccolta dell'1 marzo 1999, a rogito del notaio Filippo Morello in Ispica, trascritto a Ragusa in data 29.03.1999 ai nn 4583-3614

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3
- xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxx) il xxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3
- xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3

Si allega: Atto di provenienza sopra citato.

B - Sommaria descrizione del bene

lotto 1

Immobile per civile abitazione, realizzato negli anni 60, costituente un corpo di fabbrica unifamiliare a piano terra, con area di pertinenza, di forma pressoché rettangolare, a cui si accede da un cancello ubicato quasi ad angolo tra la strada Provinciale 67 e il viale Kennedy. Attraverso il predetto cancello ci si immette in un vialetto, anch'esso di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, di collegamento con il resto della proprietà. Si accede all'alloggio da un portone ubicato sul prospetto sud. La copertura è a falde inclinate e manto di tegole finale.

Zona balneare della cittadina di Ispica, all'inizio del rinomato viale Kennedy che si diparte dalla litoranea provinciale 67, a ridosso della spiaggia. Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici simili a quello oggetto di stima oltre ad edifici e strutture turistico-ricettive; data la posizione, tale zona risulta ben esposta e panoramica.

Ad un primo e sommario esame l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e non mostra segni di dissesto. Esternamente l'edificio si presenta con i prospetti intonacati, non si evincono palesi segni di umidità da risalita o particolari deterioramenti.

Ad oggi l'immobile è utilizzato interamente come residenziale, risultando costituito da un ingresso, un corridoio, una cucina, bagno, tre camere da letto ed un vano rimessa/deposito. Inoltre, in ampliamento a quanto legittimato dal Nulla Osta citato, è stata realizzata la chiusura di una veranda esistente (ove è ubicata una delle camere da letto descritte) ed è stato edificato in ampliamento un piccolo vano, adiacente al confine lato nord, adibito a lavanderia/servizi, del quale si ritiene che non ci siano i presupposti di regolarizzazione.

Internamente l'alloggio descritto si presenta in buone condizioni. Tutti gli impianti tecnologici sono completi e funzionanti.

Complessivamente l'immobile, nel suo complesso è ben esposto e tutti i vani risultano luminosi e ben aerati.

Successivamente viene eseguita una descrizione più accurata con documentazione fotografica e planimetria redatta a seguito di rilievo in sito.

C - Stato di possesso del bene

lotto unico

L'immobile oggetto di relazione è utilizzato come residenza stagionale estiva e risulta libero.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Esistenza di Formalità:

L'immobile ad oggi presenta vincoli di trascrizione ed iscrizioni che saranno elencati più avanti.

Esistenza di vincoli o oneri:

Dalla lettura dello strumento urbanistico del Comune di Ispica, la costruzione ricade all'interno di zone in cui non insistono vincoli dettati dallo strumento urbanistico.

E - Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, si evince quanto segue:(rif. visure ipotecarie allegate)

TRASCRIZIONI

Trascrizione n 17023/12213 del 25/11/2019; nascente da pignoramento n 3614 del 14.11.2019 del Tribunale di Ragusa

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f xxxxxxxxxxxxxxxxx;

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx;

gravante per 1/3 della proprietà sull'immobile in oggetto.

F - Regolarità edilizia, urbanistica e Catastale

Individuazione Urbanistica:

La zona urbanistica in cui è ubicato il fabbricato è definita come zona territoriale omogenea "CT1 unità d'insediamento stagionale" del vigente P.R.G. di Ispica.

stralcio del PRG di Ispica:



Stralcio PRG
Fuori SCALA

Regolarità Edilizia:

La costruzione del fabbricato è stata realizzata giusta Nulla Osta dell'8 novembre 1963 (dato riportato nell'Atto di divisione sopracitato ma non reperito presso l'ufficio tecnico competente) e successivo Nulla Osta n 163 rilasciato dal Comune di Ispica in data 7 giugno 1975 (allegato alla presente). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, ma ci sono i relativi vincoli previsti dal P.R.G. relativi alla zona ed alla fascia costiera. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non è stato reperito il relativo certificato di agibilità.

Il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali di Ispica, esattamente al Settore "Edilizia Privata", per prendere visione ed avere copia dei documenti che sono stati reperiti, relativi all'immobile oggetto della presente relazione.

Effettuate le ricerche è stata estratta relativa documentazione, allegata alla presente.

Sono state accertate alcune difformità che riguardano:

1. diversa distribuzione interna degli ambienti riscontrati anche nella diversa rappresentazione tra gli elaborati comunale e quelli catastali
2. realizzazione di una tettoia prospiciente il vano deposito-rimessa
3. chiusura laterale di una veranda con pareti in muratura, adiacente alla cucina, non rientrante nelle tipologie delle strutture prearie;
4. realizzazione di un vano adibito a lavanderia e servizi, sito nella parte posteriore dell'immobile adiacente al confine, realizzato con paramenti in muratura e copertura con pannelli coibentati.

Relativamente agli abusi di cui sopra, si ritiene che la diversa distribuzione interna degli ambienti e la realizzazione della tettoia prospiciente il vano deposito-rimessa, di cui al punto 1 e 2 si potrebbero sanare con la procedura di "C.I.L.A. Tardiva e regolarizzazione ai sensi della L.R. n 4/2003" per la quale si è valutato un costo complessivo pari a circa € 2.500,00 comprensivo di onorari tecnici e oneri concessori.

Mentre le opere di cui ai punti 3 e 4 essendo sostanzialmente degli ampliamenti di volume per i quali non può essere rilasciata la conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2011 ex. art. 13 della L. 47/85), pertanto, tali difformità sono da considerarsi abusivi non regolarizzabili e dovranno essere demolite per ripristinare lo stato quo ante, per i quali sono stati valutati dei lavori per un costo pari a circa € 3.000,00;

Regolarità Catastale:

L'attuale stato dei luoghi, catastalmente non è regolare in quanto non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi; pertanto è necessario presentare un aggiornamento della planimetria catastale e relativo aggiornamento tipo mappale presso gli Uffici del Territorio.

Per la procedura di cui sopra, è stata valutata la somma pari ad euro 1.500,00 circa

G - Attestazione di Prestazione Energetica
--

lotto

Dalla richiesta verbale effettuata durante il sopralluogo del certificato di prestazione energetica dell'immobile, il documento non è stato reperito. Tuttavia, considerate le caratteristiche impiantistiche, si ritiene di procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), immediatamente prima della vendita.

Valutazione dell'immobile:

Per la determinazione del valore di mercato si rimanda alla Valutazione del LOTTO, così come per la valutazione di vendita forzata.

Comoda divisibilità del bene e quote in vendita:

Non si prevede la verifica della divisibilità in quanto risulterebbe non praticabile e quindi il bene è materialmente indivisibile.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

ALLOGGIO – Ispica c.da Marina di Marza – Foglio 104, Particella 1220, Sub. 1

ALLOGGIO PER CIVILE ABITAZIONE – in catasto, Comune di Ispica, Foglio 104, Particella 1220, Sub. 1, Cat. A/7, rendita 621,04, contrada Marina di Marza; PT.

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

Così come specificato in premessa, il sottoscritto determinerà i valori richiesti nell'incarico ricevuto, applicando le direttive ed i criteri dettati dagli standard Internazionali e Nazionali, così come recepiti nelle ultime "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", cui si farà riferimento. Di seguito si riportano le definizioni di:

"VALORE DI MERCATO"

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76 il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

"VALORE IN VENDITA FORZATA"

La definizione di "Valore di vendita forzata" secondo gli Standard Internazionali è la seguente:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, il valore di vendita forzata viene così definito e variato in "VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI", in quanto in linea di principio nelle procedure (Giudiziarie o Stragiudiziali) al risultato del valore di mercato vanno applicate tutte le possibili assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

Metodo di Valutazione:

Essendo il prezzo di mercato rappresentato dal prezzo delle compravendite espresso dal mercato immobiliare, ed essendo quest'ultimo abbastanza presente nella città di Ispica, il miglior metodo per definire il più probabile valore di mercato, del bene oggetto di pignoramento è quello dell'utilizzo del confronto di mercato (punto R.3.4 delle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie) il cosiddetto MCA

“Market Comparison Approach” appartenente ai più classici dei metodi degli IVS (International Valuation Standards).

Comunque l'utilizzo di tale metodo è stato reso possibile per la disponibilità di beni comparabili sul mercato, che hanno simili caratteristiche, lo stesso segmento di mercato ecc..

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO - Comparabili:

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di 6 mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità. Tuttavia, considerato che nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione, pur essendo ricercata per l'uso residenziale, non è stato possibile reperire Atti relativi a recenti compravendite, quindi sono stati utilizzati dei comparabili rilevati soprattutto da siti specializzati in compravendite immobiliari, ma i prezzi di vendita sono stati decurtati di una percentuale pari al 10% in quanto trattasi di prezzi richiesti suscettibili di trattativa; pertanto gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Immobile - Lotto: (Subjet)

Alloggio uso civile abitazione in villetta singola – Ispica, in catasto Fabbricati al Foglio 104, Particella 1220, Subalterno1, contrada Marina di Marza

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione			Alloggio al piano terra di tipologia a villetta singola		
Destinazione			Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00	
Superficie verande	SUB	34,00	0,30	10,00	
Superficie lastrico	SUT				
Superficie pertinenze	SUP				
Superficie commerciale	(SUP)	mq110,00			
Fonte Dato					
Provenienza					
Data					
Prezzo					

(COMPARABILE A)

Villetta indipendente uso civile abitazione – Ispica contrada Marina di Marza

TIPO DI DATO			Pubblicazione vendita on line	
Descrizione			a circa 80 metri dal mare, una villetta sita nel noto Viale Kennedy. La villetta, dislocata su un unico livello, è composta da un ingresso, un comodo soggiorno, una cucina, due comode camere da letto e un bagno.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	85,00	1,00	85,00
Superficie balconi	SUB		0,30	
Superficie Garage	SUG			
Sup. esterna terrazze	SUT			
Superficie commerciale (SUP)				85,00
Fonte Dato			Pubblicazione sito immobiliare on line.	
Data				
Prezzo			€ 125.100,00	

(COMPARABILE B)

Villetta indipendente uso civile abitazione – Ispica contrada Marina di Marza

TIPO DI DATO			Pubblicazione vendita on line	
Descrizione			in posizione fronte mare, complesso immobiliare per complessivi 314 mq e e giardino di 2300 mq.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	314,00	1,00	314,00
Superficie balconi	SUB		0,30	
Superficie Garage	SUG			
Sup. esterna terrazze	SUT			
Superficie commerciale (SUP)				314,00
Fonte Dato			Pubblicazione sito immobiliare on line	
Data			apr 2022	
Prezzo			€ 468.000,00	

(COMPARABILE C)

Villetta indipendente uso civile abitazione – Ispica contrada Marina di Marza

TIPO DI DATO			Pubblicazione vendita on line	
Descrizione			esclusiva villa indipendente di 186 mq	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	186,00	1,00	186,00
Superficie balconi	SUB		0,30	
Superficie Garage	SUG			
Sup. esterna terrazze	SUT			
Superficie commerciale (SUP)				186,00
Fonte Dato			Pubblicazione sito immobiliare on line	
Data			mag 2022	
Prezzo			€ 261.000,00	

Determinazione del saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare:

Questo dato che si descrive, ci servirà per la determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al 2020 pari a € 1200,00 al 2021 pari a € 1100,00:

Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggera **svalutazione** in cui il saggio si ricava

$$\frac{\text{€ max} - \text{€ min}}{\text{€ min}} = \frac{\text{€ 1200,00} - \text{€ 1100,00}}{\text{€ 1100,00}} = 0,0909 \text{ annuo}$$

Descrizione del bene:

L'immobile si trova accanto ad un gruppo di fabbricati simili a quello oggetto di stima, sia per tipologia che per destinazione d'uso, tale zona è a ridosso della litoranea provinciale 67, suggestiva arteria del litorale pozzallese ed ispicese, zona caratterizzata da diversi agglomerati residenziali stagionali estivi che si sviluppano lungo tutta la litoranea di cui si è detto, vi sono più che altro edifici unifamiliari in muratura e cemento armato in molti casi frutto dell'espansione edilizia per la villeggiatura, nella maggior parte dei casi abusiva, degli anni '70 e '80; sono presenti anche rinomate strutture alberghiere e turistico ricettive. Tuttavia detta zona mantiene una certa appetibilità per la caratteristica paesaggistica del luogo.

L'immobile presenta la seguente distribuzione: ingresso da cui è possibile accedere ad un'ampia camera da letto oppure imboccare un corridoio che disimpegna i vari ambienti ed esattamente: una cucina, una camera da letto, un bagno ed un ulteriore stretto corridoio che conduce al vano deposito-rimessa. Dalla cucina si accede in una camera da letto che, originariamente era una veranda coperta di cui si è trattato tra le difformità sopra descritte. Vi è una veranda sul prospetto principale ove è ubicato l'ingresso dell'alloggio; alla fine del predetto corridoio vi è un'uscita secondaria che collega l'abitazione con l'area verde posteriore ove è ubicato anche un vano adibito a lavanderia e servizio, non legittimato urbanisticamente di cui si è già trattato.

L'alloggio allo stato attuale, presenta pavimenti in marmette di cemento e scaglie di marmo, mentre i rivestimenti della cucina e dei servizi sono in ceramica, le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e rifiniti con pittura.

Le porte interne sono in legno così come quelli esterni, questi ultimi presentano avvolgibili in plastica come oscuranti.

Tutti gli impianti tecnologici sono completi e funzionanti.

Non è stata fornita alcuna documentazione relativamente alla conformità degli impianti.

L'immobile è privo di sistema di allarme. Complessivamente tutte le finiture interne sono buone.

Esternamente l'immobile si presenta rifinito con intonaco civile e finitura decorativa, la veranda coperta anteriore presenta la pavimentazione in ceramica ed è schermata da pannellature in vetro ed alluminio anodizzato.

La struttura dell'immobile è in muratura portante, il solaio è del tipo latero cementizio in opera, la copertura sommitale del fabbricato è a falde inclinate con manto di tegole finale. L'area esterna di pertinenza è in buona parte pavimentata con battuto di cemento ed in parte adibita a verde.

Costituisce caratteristica di unicità dell'immobile l'ubicazione, essendo a ridosso del mare.



prospetto principale del fabbricato sull'area di pertinenza antistante l'ingresso.



foto eseguita in corrispondenza della camera da letto.



Vista della cucina



Bagno

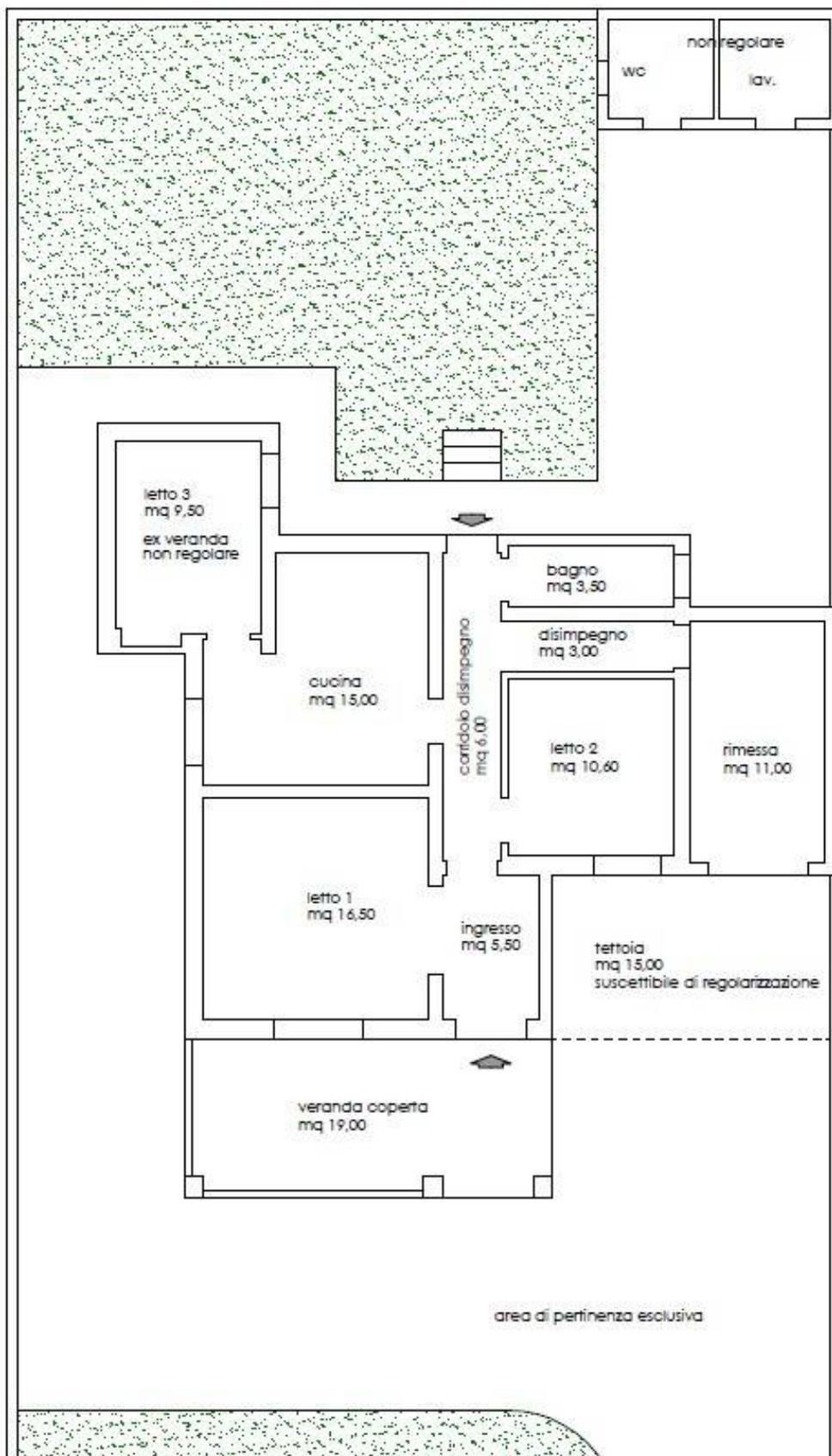


Questa foto mostra il vano esterno adibito a lavanderia e servizi, non legittimato



Queste due foto mostrano le parti esterne in corrispondenza dell'accesso dal viale Kennedy angolo litoranea provinciale 67

Di seguito di allega il rilievo dell'appartamento come rilevato:



VALUTAZIONE - VALORE DI MERCATO:

Caratteristiche:

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile (u.m. mq).
- **Superficie balconi/terrazze (SUB):** La superficie balcone/terrazza è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile (u.m. mq).
- **Livello di piano (P):** La caratteristica "livello di piano" rappresenta il differente valore di un immobile in rapporto al piano nel quale è posizionato, a seconda della presenza o meno dell'ascensore. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della diversa posizione dell'immobile da stimare rispetto i comparabili (u.m. numero).
- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo(u.m. numero).
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

(Unità di misura: 1=scarso 2=medio/sufficiente 3=buono).

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti uno dei bagni non completo ed i prospetti in parte non rifiniti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	2
Minimo o Scarso	mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche immobiliari sono la data e la presenza di box-garage o di posto-auto.

Descrizione sommaria della metodologia:

a) Prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

Analisi dei prezzi marginali:

1) Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,0137 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 125.100,00 * (-0,0909) / 12 = 947,63 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = 468.000,00 * (-0,0909) / 12 = 3545,10 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = 261.000,00 * (-0,0909) / 12 = 1977,07 \text{ €/mese}$$

2) Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{S1}) = 125.100 / 85,00 = 1471,76 \text{ €/m}^2$$

$$pB(\text{S1}) = 468.000 / 314,00 = 1490,44 \text{ €/m}^2$$

$$pC(\text{S1}) = 261.000 / 186,00 = 1403,22 \text{ €/m}^2$$

Si sceglie il minimo tra i prezzi marginali e quindi: 1403,22 €/m²

3) Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SUB}) = 1403,22 * 0,30 = 420,97 \text{ €/m}^2$$

$$pB(\text{SUB}) = 1403,22 * 0,30 = 420,97 \text{ €/m}^2$$

$$pC(\text{SUB}) = 1403,22 * 0,30 = 420,97 \text{ €/m}^2$$

4) Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (P)

Il prezzo marginale del livello di piano p(LIV) è stimato secondo un indice mercantile al variare di piano di 0,50%.

Se il piano del comparabile è superiore al piano dell'immobile "Subject" si usa la formula Prezzo * Aliquota / (1+Aliquota). Invece, se il piano del comparabile è inferiore al piano dell'immobile "Subject" si usa la formula Prezzo * Aliquota.

Nel caso in esame il prezzo marginale dei comparabili rilevati si considera pari a zero essendo villette a piano terra su unico livello:

5) Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(SER)], della vita utile [Vit] del servizio e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno ed è stato ipotizzato pari ad € 15.000,00. Considerando che la vita utile è pari a circa 30 anni e che la vetustà in questo caso è stata stimata pari a 5 anni, ne consegue:

$$[i(\text{SER})] = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 5 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 30 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SER}) = 15.000,00 * (1-5/30) = 12.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$pB(\text{SER}) = 15.000,00 * (1-5/30) = 12.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$pC(\text{SER}) = 15.000,00 * (1-5/30) = 12.500,00 \text{ €/servizio}$$

6) Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Medio o Sufficiente)	15.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Ottimo o Buono)	30.000,00	
2 (Medio o Sufficiente)	3 (Ottimo o Buono)	15.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{STM}) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$pB(\text{STM}) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$pC(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$$

Ciò in quanto il livello di manutenzione del "subject" è buono rispetto ai comparabili che si ritiene sufficienti.

b) Tablelle di riferimento

Come si riscontra dalla documentazione allegata, quindi, dalla tabella dei dati nella quale vengono inserite le caratteristiche dei beni comparabili, si procede nell'analisi dei prezzi marginali e precisamente:

- Caratteristica Data
- Caratteristica Superficie Principale (si ricava il prezzo marginale S1)
- Caratteristica Superficie Balconi/Terrazze
- Caratteristica Livello di piano
- Caratteristica Bagno
- Caratteristica Stato di manutenzione
- Caratteristica BOX e Posto Auto

TABELLA DATI:

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1 Prezzo (€)	125.100	468.000	261.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	0	0	0	0	1,37% annuo in decremento
3 Superficie principale (mq)	85,00	314,00	186,00	100,00	Indice mercantile 1
4 verande/Balconi / Terrazze (mq)	0,00	0,00	0,00	34,00	Indice mercantile 0,30 balconi e 0,15 terrazze
5 Livello di Piano (n.)	0	0	0	0	Indice variazione piano 0,50%
6 Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 30 anni; Vetustà = 8 anni
7 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 buono)	2	2	2	3	Costo marginale da 1 a 2 = 15.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 30.000 €
8 BOX (n)	0	0	0	0	prezzo BOX 12.000 €
9 Posto Auto (n)	1	1	1	1	prezzo P.Auto 5.000 €
10					
11					

Successivamente, in base all'analisi dei prezzi marginali, si ricava la Tabella dei prezzi marginali e, quindi, in base alle singole differenze tra l'immobile da valutare (Subject) e i comparabili presi in considerazione, la tabella di valutazione.

TABELLE ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:

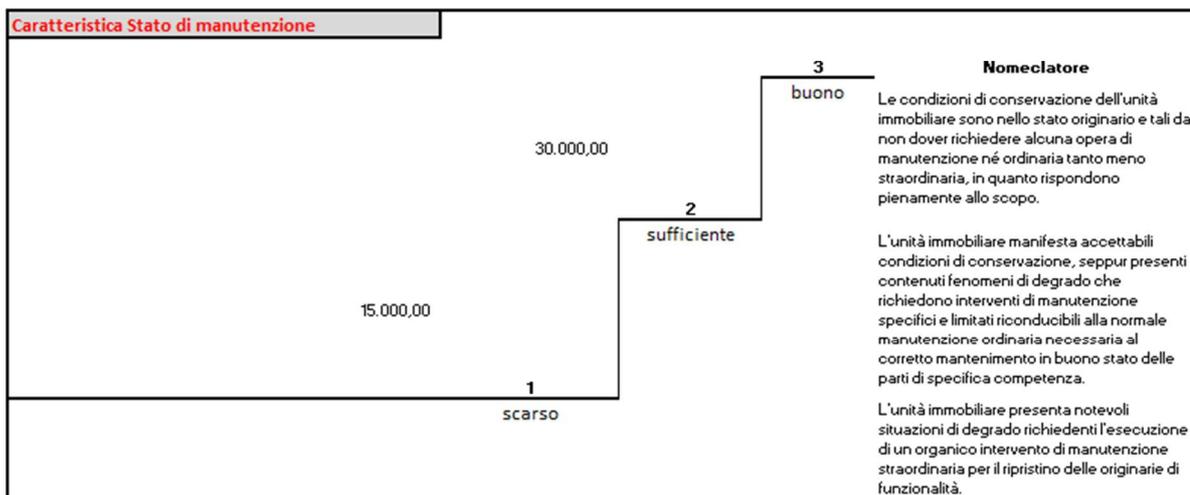
Analidi Prezzi Marginali					
Caratteristica Data					
Possibile fonte per differenziale					
Quotazione anno precedente		I	1.200		
Quotazione anno corrente		I	1.100		
Andamento (max - min) / min			-8,33%		
Prezzo marginale A	125.100		$\frac{8,33\%}{12}$	=	I 868,75 Ilmese
Prezzo marginale B	468.000		$\frac{8,33\%}{12}$	=	I 3.250,00 Ilmese
Prezzo marginale C	261.000		$\frac{8,33\%}{12}$	=	I 1.812,49 Ilmese
Caratteristica Superficie principale					
Indice mercantile S1			1,00		
Indice mercantile SUB - balconi			0,30		ricavato da informazioni di mercato
Prezzo medio A	$\frac{125.100}{85,00}$			=	I 1.471,76 Ilmq
Prezzo medio B	$\frac{468.000}{314,00}$			=	I 1.490,45 Ilmq
Prezzo medio C	$\frac{261.000}{186,00}$			=	I 1.403,23 Ilmq
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)			$\frac{1.403,23}{1.490,45}$	=	0,94

Prezzo marginale S1		
Minimo dei prezzi medi	1.403,23	€/mq
ovvero Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione	1.321,11	€/mq
	Si assume questo prezzo marginale quando le differenze fra i Comparabili e il Subject sono importanti	
Prezzo marginale pS1 assunto	1.403,23	€/mq

Caratteristica Superficie Balconi/Terrazze		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	I 420,97	€/mq

Caratteristica Livello di piano		
Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula Prezzo * Aliquota / (1+Aliquota)		
Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula Prezzo * Aliquota		
Indice mercantile del variare di piano	0,50%	
Prezzo marginale Livello di Piano A	125.100	0,004975 I 622,39 €/piano
Prezzo marginale Livello di Piano B	468.000	0,004975 I 2.328,36 €/piano
Prezzo marginale Livello di Piano C	261.000	0,004975 I 1.298,51 €/piano

Caratteristica Bagno		
Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari		
Vità utile economica	30 anni	
Vetustà	5 anni	
Costo a nuovo CN	15.000,00	I
CRD = CN * (1-vetustà/vita)	I 12.500,00	€/bagno



Caratteristica BOX e Posto Auto		
Prezzo Marginale il costo di acquisto di un BOX o di un Posto Auto in zona	BOX	I 12.000,00
	P Auto	I 5.000,00

RIEPILOGO TABELLA PREZZI MARGINALI:

Market Comparison Approach

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
1 Data (mesi)	€ 868,75	€ 3.250,00	€ 1.812,49
2 Superficie principale (mq)	€ 1.403,23	€ 1.403,23	€ 1.403,23
3 Balconi (mq)	€ 420,97	€ 420,97	€ 420,97
4 Livello di Piano (n.)	€ 622,39	€ 2.328,36	€ 1.298,51
5 Servizi (bagni) (n.)	€ 12.500,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
6 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00
7 BoX (n)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
8 Posto Auto (n)	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
9			

TABELLA VALUTAZIONI:

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	125.100,00	468.000,00	261.000,00
2 Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
3 Superficie principale (mq)	21.048,39	-300.290,32	-120.677,42
4 Balconi (mq)	14.312,90	14.312,90	14.312,90
5 Livello di Piano (n.)	0,00	0,00	0,00
3 Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
7 Stato di Manutenzione (Conservazione)	15.000,00	15.000,00	30.000,00
3 BoX (n)	0,00	0,00	0,00
3 Posto Auto (n)	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	175.461,29	197.022,58	184.635,48
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		12,29%	>10%
		D%	
Valore di Mercato media fra A e C	180.048,39	2,55%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	185.706,45	non si considera perché D>10%	
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.			

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un "aggiustamento (€)" al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre, come già detto, fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(184.635,00 - 175.461,29) * 100] / 119.300,00 = 12,29\% > 10\%$; pertanto, in questo caso, si esclude il parametro più divergente rispetto quello medio (quindi B) e si considera la media tra i due

parametri restanti (A e C), ottenendo in questo caso una divergenza pari a 2,55% < 10,00% ed un parametro medio di € 180.048,00.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a "Market Comparison Approach" del Subject è rappresentato, pertanto, dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Il valore è: $(€ 184.635,00 + € 175.461,29)/2 = € 180.048,00$ che si può arrotondare in:

€ 180.000,00 (Euro centottantamila/00).

Considerato che la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 110,00, si ricava un parametro medio unitario pari a: $€ 180.000,00 / \text{mq } 110,00 = €/\text{mq } 1636,36$ che è congruo con gli attuali parametri medi per gli immobili residenziali nella zona e che è leggermente più alto rispetto il parametro superiore delle quotazioni OMI. Tale aspetto è giustificato dal livello qualitativo dell'immobile oggetto di stima in rapporto allo stato di manutenzione e soprattutto per la caratteristica di unicità del bene di cui si fatto cenno nella descrizione, essendo a ridosso del mare.

Detraendo da tale parametro le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene si ricava:

$€ 180.000,00 - € 7.000,00 = € 173.000,00$ (Euro centosettantatremila/00).

I - VALUTAZIONE FINALE CON VENDITA FORZATA – LOTTO UNICO
--

lotto

Mediante la detrazione forfettaria del 15%, si ottiene un valore finale con vendita forzata pari ad **€ 147.050,00**. Approssimandolo per difetto avremo un valore finale di seguito riportato:

Valore di vendita forzata: **€ 147.000,00** (euro centoquarantasettemila/00).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Valutatore CTU arch Scollo Salvatore, con studio in Ragusa, via A. Ponchielli n.7, in possesso dei requisiti per lo svolgimento della professione, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,

dichiara

che il presente rapporto di valutazione è conforme agli International ValuationStandards (IVS), agli EuropeanValuationStandards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario, ritiene con la presente relazione che si compone di n° 34 pagine, oltre allegati, di avere assolto all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ragusa, 20 maggio 2022

IL CTU

arch Scollo Salvatore
(firmato in forma digitale)

ALLEGATI

(lotto: Immobile Ispica – c.da Marina di Marza)

- A) NOTA SPESE-COMPETENZE CON RICEVUTE/SPESE
- B) PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI IN BASE AI RILIEVI
- C) SCHEDE PER DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON METODOLOGIA MCA (LOTTO)
- D) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- F) VISURE IPOCATASTALI

ALTRI ALLEGATI TECNICI:

LOTTO – IMMOBILE c.da Conservatore snc Ragusa

1.1 -DATI CATASTALI: VISURA, ESTRATTO DI MAPPA

1.2 -COPIA DI ATTO DI PROVENIENZA

1.3 -DATI URBANISTICI: COPIA CONCESSIONE EDILIZIA, ELABORATI PROGETTUALI

SI ALLEGA INOLTRE PERIZIA CON I DATI OSCURATI.

(arch Scollo Salvatore)