

# **TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA**

---

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 113/2021

GIUDICE ESECUTORE: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

## INDICE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	3
2.1 DESCRIZIONE .....	3
2.2 RIFERIMENTI CATASTALI .....	3
2. PROPRIETÀ .....	3
2.1 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA .....	3
3. VALUTAZIONE .....	4
3.1 IMMOBILE: F. 67 PARTICELLA 1492/8 - PROPRIETÀ PER LA QUOTA PARI A 612 .....	4
3.2 IMMOBILE: F. 67 PARTICELLA 1492/17 - USUFRUTTO SULLA QUOTA PARI A 11 .....	5
3.2.1 METODO DI STIMA .....	5
3.2.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO .....	5
3.2.3 STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO .....	6
3.3 IMMOBILE: F. 67 PARTICELLA 1492/18 PROPRIETÀ PER LA QUOTA PARI A 12 .....	8
3.4 VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO .....	8
3.4.1 VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ .....	8
3.4.2 COSTI PRESUNTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ .....	9
3.4.3 VALORE ATTRIBUITO AL COMPENDIO .....	9

## 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 2.1 DESCRIZIONE

In riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle parti immobiliari interessate, si rimanda alla descrizione riportata nella relazione di consulenza tecnica depositata.

### 2.2 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	1492/8		F/5				
67	1492/17	---	A/3	2	6 vani	---	€ 371,85
67	1492/18	---	C/2	2	30 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	€ 66,62

## 2. PROPRIETÀ

La proprietà sul compendio, in testa alla ditta esecutata, risulta così composta:

- Foglio 67 particella 1492/8 proprietà per la quota pari a  $\frac{6}{12}$ ;
- Foglio 67 particella 1492/17 usufrutto sulla quota pari a  $\frac{1}{1}$ ;
- Foglio 67 particella 1492/18 proprietà per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$

Si evidenzia inoltre che, nel verbale di pignoramento viene riportato il subalterno 9 oramai soppresso che ha generato l'attuale subalterno 18 (allegato 3).

### 2.1 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Come già evidenziato nella relazione del custode giudiziario e nella relazione di consulenza tecnica, il compendio riguarda porzioni di unità abitativa, ovvero le unità negoziali pignorate corrispondono a vani costituenti l'immobile di cui la parte esecutata possiede il diritto di proprietà o il diritto di usufrutto.

Si ribadisce altresì che, sotto il profilo edilizio/urbanistico sono state rilevate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici e catastali ed il procedimento sanatorio risulta ancora incompleto.

### 3. VALUTAZIONE

3.1 IMMOBILE: F. 67 PARTICELLA 1492/8 - PROPRIETÀ PER LA QUOTA PARI A  $\frac{6}{12}$

Per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

**Minimo = € 460 al mq      Massimo = € 660 al mq**

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

**€ 500,00 al metro quadro**

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

PIANO PRIMO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Soggiorno	25,92	1,00	1,00	25,92
2	Cucina	14,98	1,00	1,00	14,98
3	balcone	4,92	0,30	1,00	1,48
			<b>sommano</b>		<b>42,38</b>

Pertanto: **mq 42,38 X € 500,00 = € 21.190,00**

Da cui ne consegue il valore della quota di proprietà

**€ 21.190,00 x  $\frac{6}{12}$  = € 10.595,00**

Arrotondando si fissa il valore in euro **10.000,00** (euro diecimila/00).

3.2 IMMOBILE: F. 67 PARTICELLA 1492/17 - USUFRUTTO SULLA QUOTA PARI A  $\frac{1}{1}$

### 3.2.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.

### 3.2.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

**Minimo = € 460 al mq      Massimo = € 660 al mq**

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

**€ 500,00 al metro quadro**

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

PIANO TERRA					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Ingresso	5,12	1,00	0,95	4,86
2	Bagno	5,58	1,00	0,95	5,30
3	Letto	16,32	1,00	0,95	15,50
4	Disimpegno	6,46	1,00	0,95	6,14
5	Soggiorno	17,68	1,00	0,95	16,80
6	Corridoio	3,67	1,00	0,95	3,49

7	Cucina	10,14	1,00	0,95	9,63
			<b>sommano</b>		<b>61,72</b>

PIANO PRIMO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Ingresso	5,89	1,00	1,00	5,89
2	Camera	17,68	1,00	1,00	17,68
3	Ripostiglio	4,34	1,00	1,00	4,34
4	balcone	4,35	0,30	1,00	1,31
			<b>sommano</b>		<b>29,22</b>

PIANO SECONDO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Ripostiglio	10,50	1,00	0,90	9,45
2	Terrazza	13,59	0,30	0,90	3,67
			<b>sommano</b>		<b>13,12</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>(61,72+29,22+13,12)</b>		<b>104,06</b>

Pertanto: **mq 104,06 X € 500,00 = € 52.030,00**

Arrotondando si fissa il valore in euro **52.000,00** (euro cinquantaduemila/00).

### 3.2.3 STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula:

$$U = R * \frac{(1+r)^n - 1}{r} * \frac{1}{(1+r)^n}$$

Dove:

U = valore dell'usufrutto;

R = redditi futuri netti traibili dall'usufruttuario nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n = numeri di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuaria.

r = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale).

Il reddito traibile è determinato dalla somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Tale canone è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area.

Canone lordo mensile: € 230,00

Canone annuale: € 2.760,00 (R)

$$r = \frac{2.760,00 \text{ €}}{52.000,00 \text{ €}} = 0,0531 \quad (r)$$

La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile:

età dell'usufruttuaria: 72 anni

vita media attesa: 12 anni (n)

il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$U = 2.760,00 * \frac{(1 + 0,0531)^{12} - 1}{0,0531} * \frac{1}{(1 + 0,0531)^{12}} = \quad \text{€} \quad 24.040,43$$

Pertanto, alla quota di usufrutto, si attribuisce il seguente valore di mercato:

**€ 24.000,00** (euro ventiquattromila/00)

### 3.3 IMMOBILE: F. 67 PARTICELLA 1492/18 PROPRIETÀ PER LA QUOTA PARI A $\frac{1}{2}$

Per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

**Minimo = € 250 al mq Massimo = € 500 al mq**

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

**€ 350,00 al metro quadro**

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

PIANO SECONDO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Ripostiglio	24,38	1,00	0,90	21,94
2	Terrazza	19,30	0,30	0,90	5,21
			<b>sommano</b>		<b>27,15</b>

Pertanto: **mq 27,15 X € 350,00 = € 9.502,50**

Da cui ne consegue il valore della quota di proprietà

**€ 9.502,50 x  $\frac{1}{2}$  = € 4.751,25**

Arrotondando si fissa il valore in euro **4.700,00** (euro quattromilasettecento/00).

### 3.4 VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO

#### 3.4.1 VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ

per quanto sopraesposto, i valori del compendio in testa alla ditta esecutata risulta così composto:

<b>Immobile</b>	<b>Diritto</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Foglio 67 particella 1492/8	proprietà per la quota pari a $\frac{6}{12}$	€	10.000,00
Foglio 67 particella 1492/17	usufrutto sulla quota pari a $\frac{1}{1}$	€	24.000,00
Foglio 67 particella 1492/18	proprietà per la quota pari ad $\frac{1}{2}$	€	4.700,00
	<b>SOMMANO</b>	<b>€</b>	<b>38.700,00</b>

#### 3.4.2 COSTI PRESUNTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Come già descritto, sono state rilevate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi con gli elaborati urbanistici e catastali e l'assenza dei calcoli di verifica strutturale, relativi al procedimento sanatorio. Pertanto si riportano a seguire i costi presunti per l'allineamento della documentazione urbanistica, strutturale e lo stato dei luoghi, a quella catastale.

<b>Attività prevista</b>	<b>Costo presunto</b>	
Opere edili per adeguamento degli ambienti del piano terra e del piano primo alle planimetrie catastali	€	2.600,00
Adempimenti urbanistici per la segnalazione e chiusura delle opere interne di adeguamento	€	900,00
Verifica strutturale dell'edificio in conseguenza dell'ampliamento di cui alla C.E. in sanatoria n°51 del 23.09.2005	€	5.500,00
	<b>SOMMANO</b>	<b>€ 9.000,00</b>

#### 3.4.3 VALORE ATTRIBUITO AL COMPENDIO

Il valore sarà ricavato dalla differenza tra il valore delle quote ed i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità evidenziate.

Si ottengono pertanto i seguenti valori:

$$\text{€ } 38.700,00 - \text{€ } 9.000,00 = \text{€ } 29.700,00$$

Abbattimento forfettario (nella misura del 15%) per assenza di garanzia per vizi occulti:

**€ 29.700,00 - 15% = € 25.245,00**

Si fissa il valore commerciale in euro **25.000,00** (euro venticinquemila/00).

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 10 facciate. Il tutto viene prodotto ad evasione della richiesta formulata allo scrivente, che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Modica, li 06/04/2023

il C.T.U.  
arch. Luca Hanna

---