



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 209/2021

GIUICE

Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

CUSTODE

PERITO ESTIMATORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

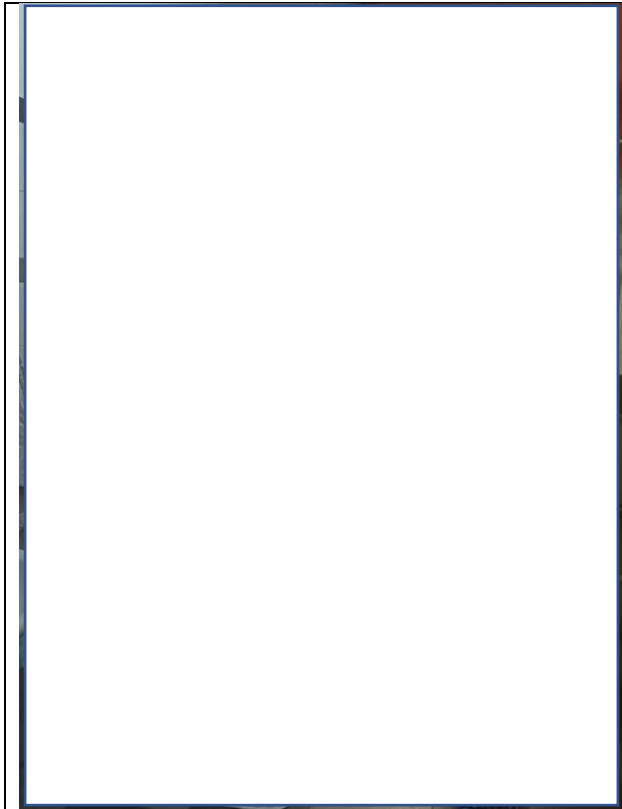
Allegato 4

Esec.	contro: Giudice Dott. RAPISARDA Gilberto Orazio Custode Giudiziario Esperto del procedimento:
Diritto	Breve descrizione del diritto sull'immobile e quota/e.
Bene	Appartamento per civile abitazione, sito al piano primo di un immobile, con annesso lastrico solare, raggiungibile da vano scala.
Ubicazione	Comune di Coordinate Geografiche
Titolarità	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 27/11/1995,
Dati Catastali	Appartamento per civile abitazione identificato nel Comune di , Categoria A/3 di classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 212 mq. escluse aree scoperte 203,00 mq.
Lotto	Lotto n° 1, Appartamento per civile abitazione sito in via
Occupazione	Appartamento in locazione con contratto ad uso abitativo, presentato all'agenzia delle entrate il
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta essere corretta.
Irregolarità e Abusi	Riscontrata irregolarità nel vano cucina, ovvero dal sopralluogo risulta essere presente una portafinestra che consente accesso al vano serbatoio posto al piano terra attraverso scala in ferro, il tutto non riportato in progetto.
Immobile insanabile	No.
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia in sanatoria n°
Agibilità/Abitabilità	Assente, non risulta essere mai stata richiesta.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Nessuno.
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Nessuno.
Divisibilità	L'appartamento non risulta essere comodamente divisibile.
Valore di Mercato	€ 147.650,00
Valore di Vendita Forzata	€ 121.930,00
Valore del canone di mercato	€/mese
Vendibilità e motivo	Appartamento per civile abitazione, sito al piano primo di un fabbricato residenziale, con annesso lastrico solare. Appartamento raggiungibile da vano

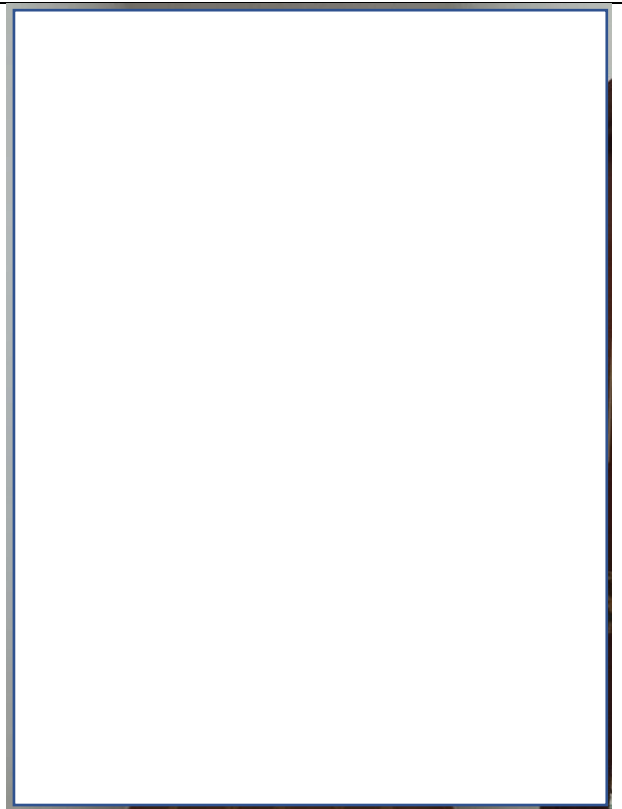
	scala con accesso dal piano terra su via pubblica. L'appartamento potrebbe risultare facilmente vendibile.
Vincoli	Nessuno.
Edilizia Agevolata	Il bene non rientra nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Oneri per il rilascio del certificato di agibilità pari a €1.800,00 (importo decurtato dal valore di stima); Oneri per la sistemazione della porta finestra del vano cucina pari a € 2.200,00 (importo decurtato dal valore di stima)
APE	Non presente, importo decurtato dal valore di stima
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Trascrizioni

Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	156.96	1.00	156.96
Superficie balconi	S.b.	15.81	0.25	3.95
Superficie terrazzo	S.t.	148.19	0.25	51.87
Superficie pertinenze	S.p.	17.98	0.35	6.29
Superficie Commerciale				219.07
Valore di Mercato				€ 147.650,00
Valore di stima di Vendita Forzata				€ 121.930,00

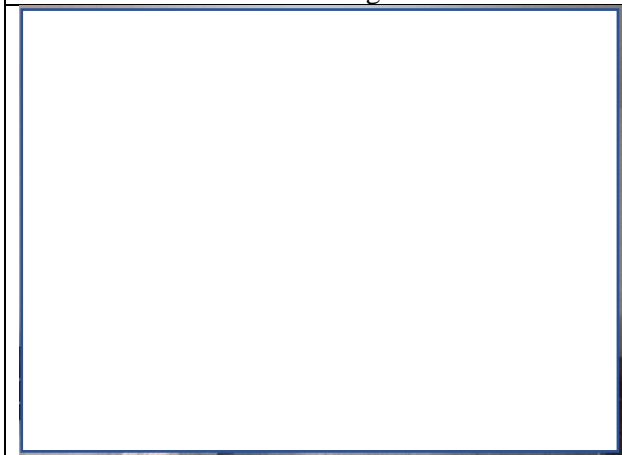
Vano Cucina	Vano Soggiorno
-------------	----------------



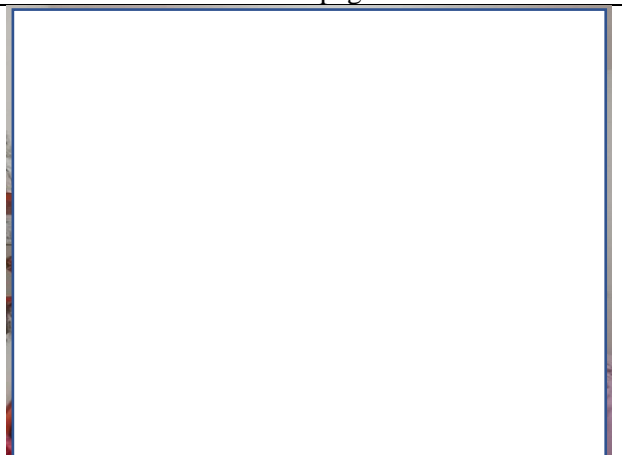
Vano Bagno



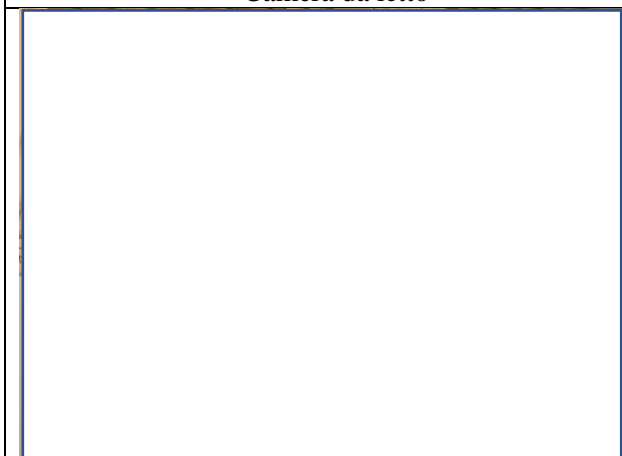
Disimpegno



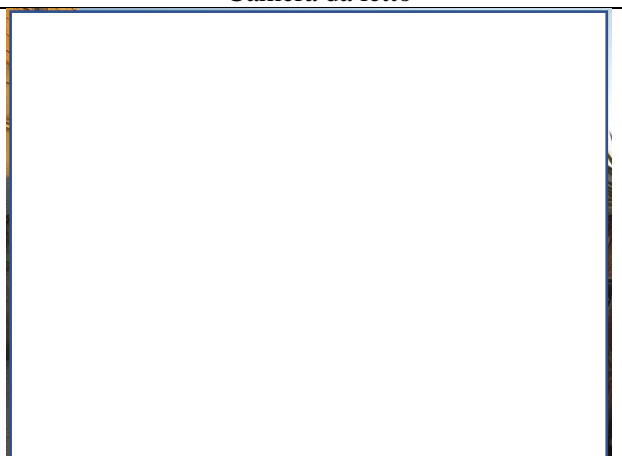
Camera da letto



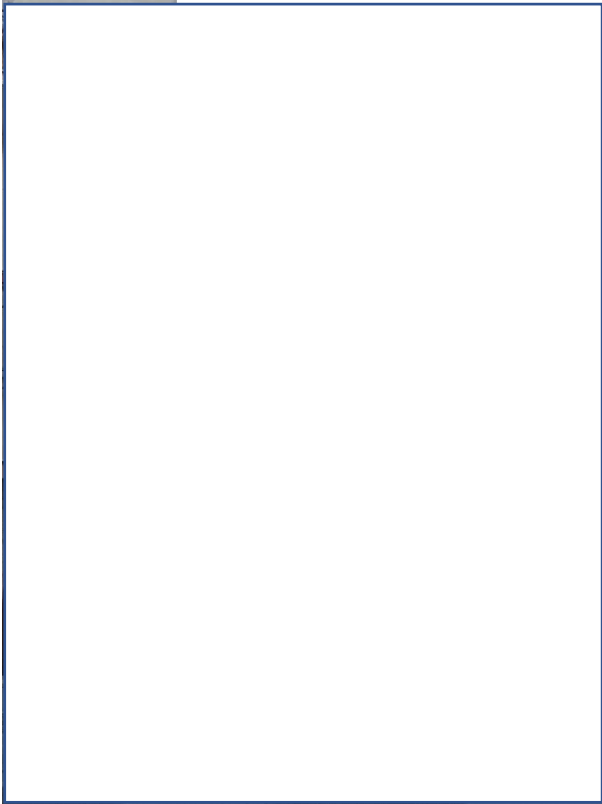
Camera da letto



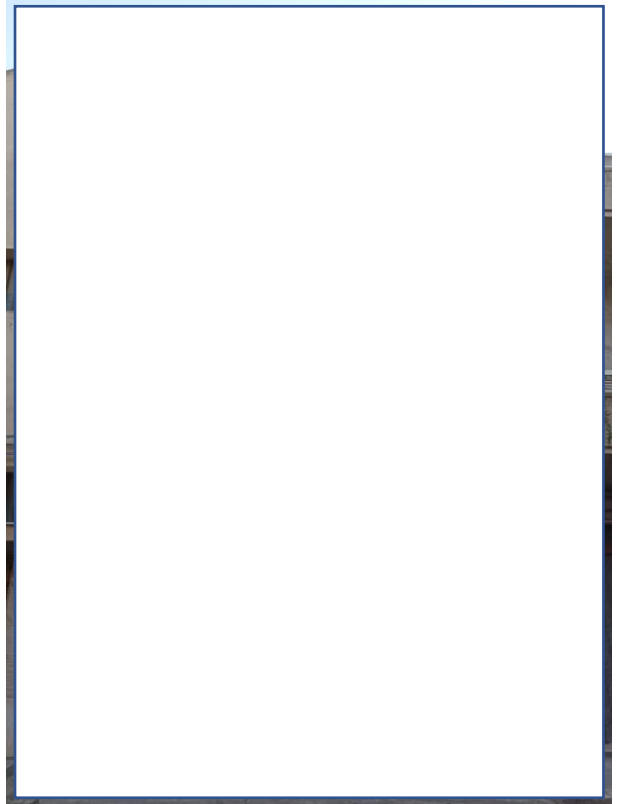
Locale di sgombero



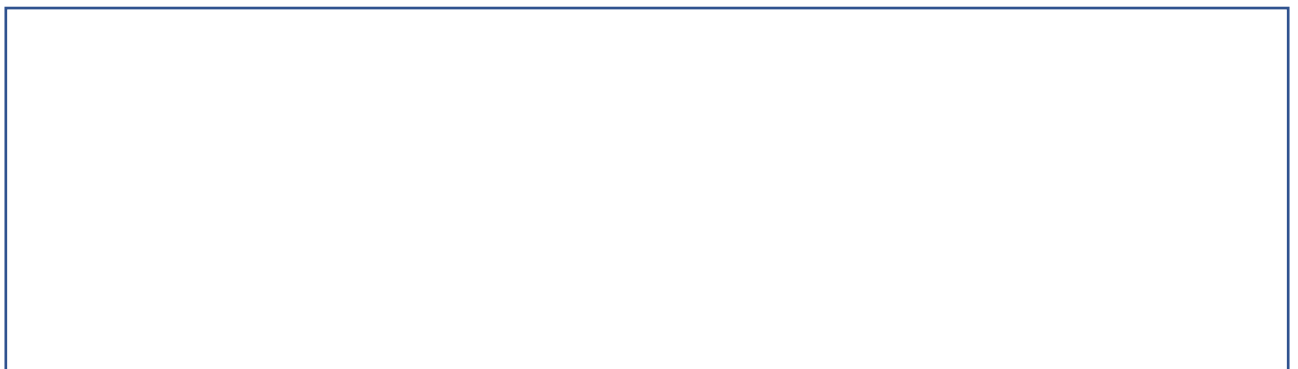
Terrazza



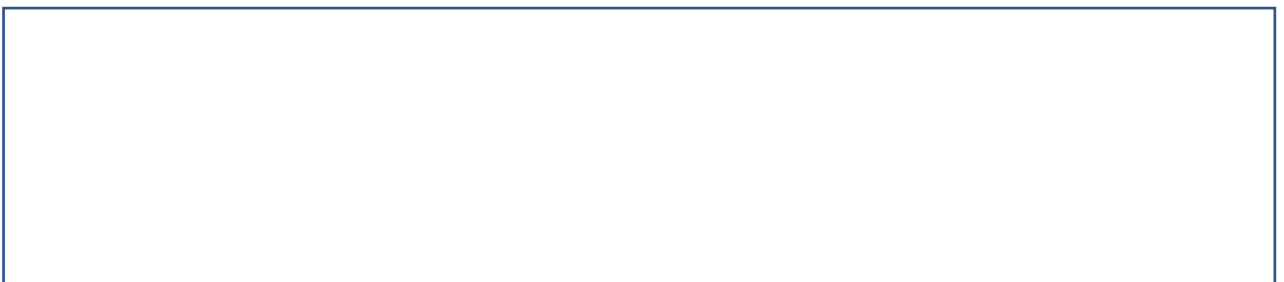
Esterno su via pubblica



Esterno su via pubblica



Miniatura planimetria immobile



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1 : 100

Miniatura planimetria immobile

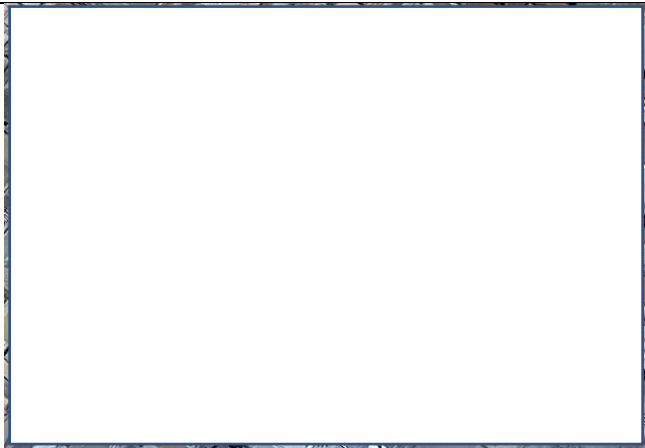


Foto Google Ravvicinata



Foto Google estesa

Sommario

PREMESSA	7
1- ACCESSO AI LUOGHI	8
2- STATO DI POSSESSO	8
3- PREMESSA SULL’OGGETTO DI PIGNORAMENTO	8
4- IDENTIFICAZIONE DEL BENE, LOTTO 1	9
5- COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA	9
6- PROPRIETÀ	9
6.1 – Attuali proprietari	9
6.2 – Precendenti Proprietari.....	10
7- DATI CATASTALI	10
8- REGOLARITÀ CATASTALE	10
9- DESCRIZIONE DEL BENE	10
9.1 - Descrizione della Zona	10
9.2 - Descrizione del fabbricato	11
9.3 – Descrizione del bene	11
10- SITUAZIONE URBANISTICA	13
10.1 – PRATICHE EDILIZIE	13
10.2 – SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
11- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	14
12- METODO DI STIMA, INDAGINI DI MERCATO E VALORI DI MERCATO	15
12.1 – METODO DI STIMA	15
12.2 – CONSISTENZA DEL BENE	16
12.3 – INDAGINI DI MERCATO	16
12.4 – TABELLE	18
12.5 – VALORE IMMOBILE	19

Premessa

Il Sottoscritto

, nominato dal Giudice Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA, quale perito estimatore per l'Esecuzione Immobiliare ricevuto il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento incarico.

Il sottoscritto ha espletato le necessarie ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune , l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Ragusa settore Territorio, servizi catastali e servizi di pubblicità immobiliare, ricerca di comparabili e analizzata la documentazione reperita, redige la presente relazione.

In allegato alla presente sono reperibili i seguenti allegati:

- 001: Verbale di Sopralluogo;
- 002: Documentazione Fotografica dello stato dei Luoghi;
- 003: Visura Catastale Storica;

- 004: Planimetria Catastale;
- 005: Ispezione Ipotecaria;
- 006: Nota di Trascrizione;
- 007: Nota di Trascrizione Concessione Edilizia;
- 008: Formalità pregiudizievoli nota di trascrizione Ipotecaria;
- 009: Formalità pregiudizievoli Pignoramento;
- 010: Formalità pregiudizievoli Trascrizione ;
- 011: Concessione edilizia in Sanatoria;
- 012: Tavola Progetto Concessione edilizia in Sanatoria;
- 013: Integrazione documenti Condono ;
- 014: Dichiarazione sostitutiva;
- 015: Modello 47/85A e 47/85R;
- 016: Perizia Giurata;
- 017: Note di Trascrizione ;
- 018: Nota di trascrizione Concessione Edilizia;
- 019: Certificato idoneità Statica;
- 020: Planimetria;
- 021: Contratto di Locazione.

1- Accesso ai Luoghi

Congiuntamente al custode, si è provveduto a convocare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.12.2021 alle ore 15.30 presso l'immobile oggetto della procedura, sito a Vittoria in Via , al Piano Primo e Secondo.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del debitore che ha consentito l'accesso all'immobile al fine di prenderne visione, effettuare i rilievi necessari prendendo appunti in separati fogli, scattare fotografie dello stato dei luoghi e acquisire quanto di necessario per la redazione della presente stima.

2- Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, l'appartamento oggetto di stima, risulta essere concesso giusto contratto (Allegato n°21) in locazione

3- Premessa sull'oggetto di pignoramento

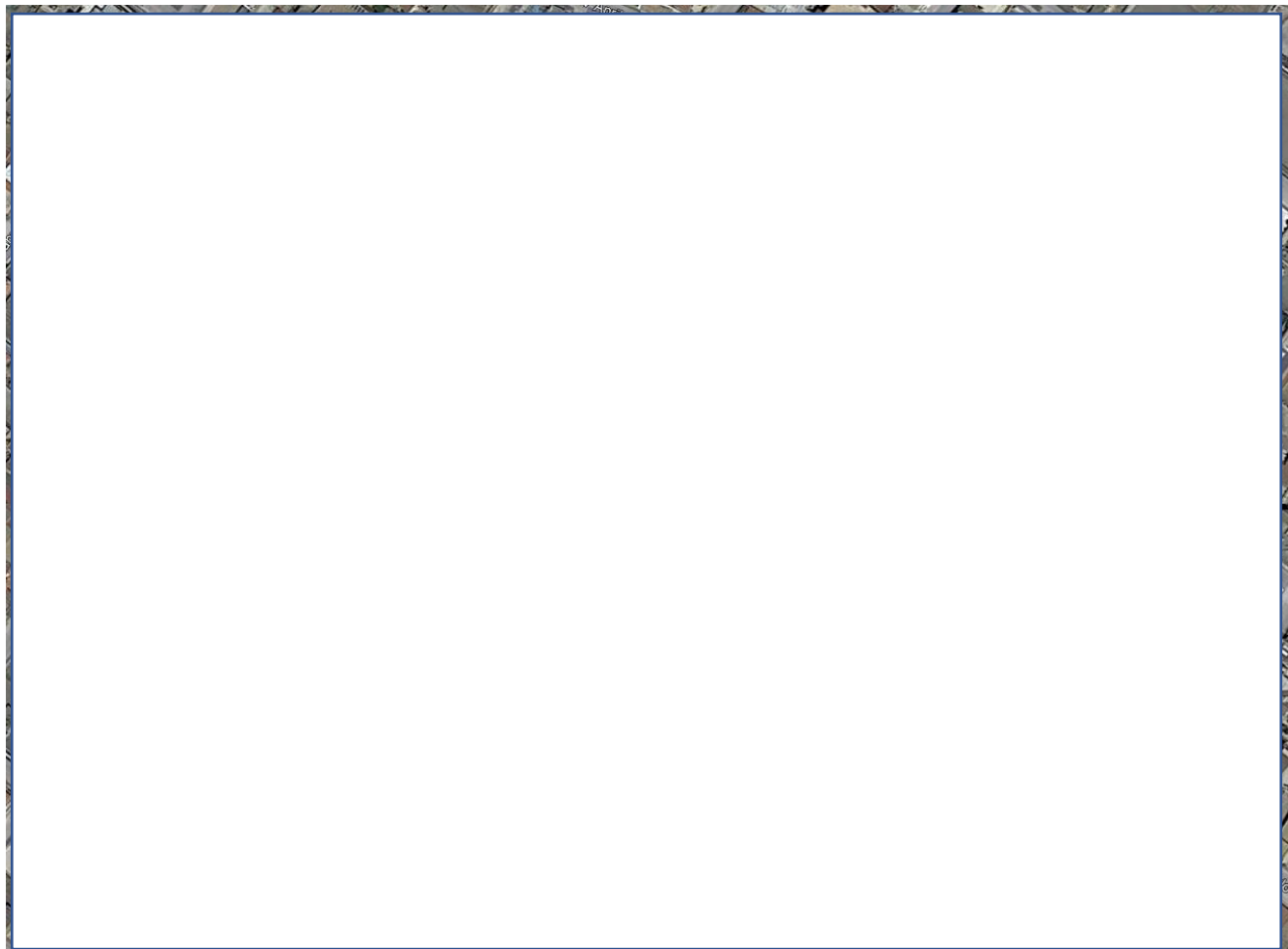
Il bene oggetto di pignoramento della presente relazione è:

✓ Bene 1:	Appartamento sito a , piano primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al , Categoria A/3 di classe 3 con consistenza di 7,5 vani con superficie catastale di 212,00 mq. escluse le aree scoperte 203,00 mq.
-----------	--

Lo stesso sarà denominato **Lotto 1**.

4- Identificazione del Bene, Lotto 1

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito al Piano Primo con annesso lastrico solare e locale di sgombero al Piano Secondo, facente parte di un immobile ubicato in (Rg).



Vista aerea Google Earth

Per una facile identificazione le coordinate sono:

Latitudine: *Longitudine:*

5- Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta essere completa.

6- Proprietà

6.1 – Attuali proprietari

L'appartamento oggetto della presente stima, risulta essere di proprietà a:

❖

Con atto di compravendita Notaio

, del ,

6.2 – Precedenti Proprietari
Con atto di compravendita del

7- Dati Catastali

Appartamento per civile abitazione	
Comune:	
Foglio:	
Particella:	
Subalterno:	
Categoria:	A/3
Rendita:	€ 406,71
Consistenza:	7,5 vani – 212 mq – 203 mq. escluso aree scoperte
Intestato a:	
Indirizzo:	
Confini:	<ul style="list-style-type: none">➤ con altro fabbricato;➤ con verde di altra proprietà;➤ con altro fabbricato.

8- Regolarità Catastale

Dal Confronto fra Stato dei luoghi come emerso dal sopralluogo e la Planimetria catastale, risulta che i vani identificati nella planimetria catastale come Letto (quello vicino al vano scala) e il Lettino sono utilizzati come Cucina e Camera sgombero, mentre i vani identificati in planimetria catastale come Cucina e Pranzo, sono utilizzati come ripostiglio e Camera da Letto.

Questo diverso utilizzo **NON** comporta una difformità tale da dover presentare pratiche di variazioni catastali.

9- Descrizione del Bene

9.1 - Descrizione della Zona

L'appartamento è sito in zona urbana nella parte Ovest di

Strada a senso unico di circolazione con larghezza della sede stradale che risulta essere percorribile fluidamente, caratteristica tipica del tessuto viario della città.

Le aree di interesse quali _____ sono entrambi distanti a 1.500,00 metri circa; nelle immediate vicinanze sono ubicati _____ a circa 110,00 metri e _____ a circa 200,00 metri.

La zona risulta altamente antropizzata con la presenza di tutti i relativi servizi primari.

9.2 - Descrizione del fabbricato

L'appartamento fa parte di un'immobile composto da piano terra, piano primo, piano secondo; edificato nel 1965;

In data _____ è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n° _____** [cfr Allegato 011].

Il fabbricato risulta essere così come descritto nel certificato di idoneità statica depositato **all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa al n° _____** [cfr. Allegato 019], con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento gettati in opera e tamponature esterne in parte a laterizi e in parte a mattoni pieni.

Il fabbricato prospetta a Nord con la pubblica _____, ad Est con facciata in aderenza con altri immobili, a Sud con appezzamento di terreno e ad Ovest con facciata in aderenza con altri immobili.

L'accesso ai piani primo e secondo del fabbricato sono consentiti da vano scala.

Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato appare in scadente stato di conservazione, esternamente i prospetti risultano essere lasciati a faccia vista e non rifiniti.

9.3 – Descrizione del bene

L'appartamento, oggetto di esecuzione, sito al piano primo e secondo, ha una superficie netta intera di mq. 156,96 oltre a mq. 11,16 di pertinenze.

La distribuzione degli spazi interni, risulta poco funzionale; dal vano scala si accede in un lungo disimpegno che si snoda per quasi tutta la lunghezza dell'appartamento, dalla porta di accesso all'appartamento sulla sinistra troviamo un ampio vano adibito a salotto con affaccio sulla pubblica via Carlo Pisacane; sempre dall'accesso del vano scala, procedendo sulla destra troviamo un vano adibito a cucina con affaccio su cavedio posto sul confine Est, dove è posizionata una scala in ferro che consente l'accesso al cavedio per raggiungere il serbatoio idrico posto al piano terra; successivamente troviamo una cameretta con finestra che affaccia sul cavedio precedentemente citato. Proseguendo lungo il disimpegno, avremo un ulteriore cavedio con piano di calpestio al piano primo, il disimpegno dunque si snoda all'interno dell'appartamento consentendo l'accesso ai restanti vani e nello specifico un vano ripostiglio, bagno e camera da letto che affacciano tutte sul secondo cavedio ed infine troviamo un ulteriore grande camera da letto con finestra che affaccia a Sud su appezzamento di terreno.

Si riportano le superfici nette dei vani sopra descritti.

Superfici Utile Piano I°

Vano	Superficie
Disimpegno	mq. 33,84
Soggiorno	mq. 31,61

Cucina	mq.	18,47
Camera	mq.	11,87
Ripostiglio	mq.	7,34
Bagno	mq.	4,59
Camera Letto 1	mq.	23,20
Camera Letto 2	mq.	26,04
Totale Superfici nette mq.		156,96

Superficie non Utile Piano I*

Vano	Superficie
Ballatoio	mq. 4,65

Superfici non Utile Piano II*

Vano	Superficie	
Sgombero	mq. 17,98	
Lastrico solare 1	mq. 18,00	
Lastrico solare 2	mq. 130,19	
Ballatoio	mq. 4,65	
Totale Superfici nette mq.		170,82

L'appartamento, risulta essere in scadente stato di conservazione, la pavimentazione è in ceramica per tutti gli ambienti, le pareti e i soffitti sono tinteggiati.

Presenti in alcune stanze come corridoio, bagno, camere da letto, diverse tracce di umidità che sembrano provenire dal lastrico solare.

Il bagno è completo di sanitari con rivestimento alle pareti fino ad una altezza di ml. 2,15 circa.

Le porte interne sono in legno come anche gli infissi esterni con tapparelle in plastica che si avvolgono internamente nel cassonetto in legno.

L'altezza interna netta è di ml. 2.90.

Si sono riscontrati anche ammaloramenti delle pareti verticali esterne dei cavedi e in porzioni di frontalini.

Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre per l'impianto di acqua calda sanitaria è presente scaldabagno nel vano bagno.

Al piano secondo troviamo locale di sgombero con copertura in eternit così come anche riportato nel certificato di idoneità statica [cfr. allegato 019] e lastrico solare per tutta la restante parte, anche questo si presenta in scadente stato di conservazione, la pavimentazione del lastrico solare risulta essere di tipo gres con presenze di fessurazioni tra i mattoni e tra la giunzione della pavimentazione e i muretti di confine.

Presenti pure fessurazioni sulle pareti verticali dei cavedi.

Per meglio comprendere quanto relazionato, si rinvia alla tavola grafica [cfr. allegato 020].

10- Situazione Urbanistica

10.1 – pratiche edilizie

L'Appartamento oggetto di procedura fa parte dell'immobile **costruito in data 1965** per il quale è stata rilasciata dal Comune

[cfr allegato 007].

Sotto l'aspetto strutturale, presso l'ufficio Regione Siciliana assessorato lavori pubblici Genio Civile di Ragusa, è stato presentato in

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune , **NON** risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità. Per il suo rilascio sarà necessario presentare documentazione tecnica all'ufficio tecnico del Comune . Per detta pratica servirà oltre alla documentazione tecnica, e ai vari bolli e versamenti, la conformità degli impianti idrico ed elettrico ex 46/90, il certificato A.P.E e ulteriori documenti quali bolletta fornitore luce pagata e regolarità con i tributi locali.

Per il rilascio dell'eventuale certificato si stima un costo € **1.800,00** per diritti e onorario **escluso Iva**. Importo decurtato dal valore di stima

10.2 – Situazione Urbanistica

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune , lo stato di fatto dell'appartamento al piano primo oggetto di perizia, **NON** è **CONFORME** alle tavole allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria .
[cfr. allegato 012]; mentre lo stato di fatto del piano secondo risulta essere regolare.

Nello specifico, si riscontra un'anomalia per quanto riguarda l'infisso del vano identificato Cucina [cfr. allegato 020], che risulta essere una porta finestra invece di una finestra. Oltre alla realizzazione di questa porta finestra è stata realizzata anche una scala in ferro che consente di raggiungere il piano di calpestio del cavedio posto al piano terra, dove è ubicato il serbatoio idrico. Tale difformità seppure dettata da esigenze di comodo, dovrà essere rimossa provvedendo all'eliminazione della scala in ferro e al ripristino dell'infisso a finestra.

Si riporta di seguito la stima dei costi delle opere necessarie, frutto delle misure rilevate in situ e dell'applicazione dei prezzi riportati nel Prezziario Regionale Sicilia e/o quelli comunemente operati su piazza.

Costo di sostituzione porta finestra e realizzazione di finestra

N/cod.	Descrizione	Misure				Qt.	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lung.	Larg.	Alt.			
1 21.1.14	DEMOLIZIONE E DISMISSIONE - Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc., com... utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. Sommano a corpo							
2 21.1.16	DEMOLIZIONE E DISMISSIONE - Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre..., ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. rimozione portafinestra Sommano (m²)	1	1,05	2,40	2,52			
					2,52	15,78 €	39,77 €	

N/cod.	Descrizione	Misure				Qt.	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lung.	Larg.	Alt.			
3 21.1.17	DEMOLIZIONE E DISMISSIONE - Rimozione di controsoffitto di qualsiasi natura e forma, esclusa la eventuale orditura di sostegno, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
	rimozione lastre	2	2,40			4,80		
		1	1,10			1,10		
	Sommano (m²)					5,90	4,74 €	27,97 €
4 2.1.4	MURATURE - Muratura in blocchi di laterizi forati dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cem ... e, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.							
	realizzazione muretto	1,	1,00	1,05		1,05		
	Sommano (m³)					1,05	207,53 €	217,91 €
5 10.1.1.1	MARMI - Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con su ... fori per il fissaggio, la pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. botticino, travertino e simili							
	posa in opera di lastre	2	1,40			2,80		
		1	1,10			1,10		
	Sommano (m²)					3,90	96,88 €	377,83 €
6 8.3.1.1	INFISSI IN LEGNO ESTERNI ED INTERNI - Fornitura e posa in opera di serramenti in legno douglas per f ... - Superficie minima di misurazione: 0,9 m ² . con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,0 W/ (m ² /K) – Sezione 70 mm. con vetro camera 4-6-4							
	finestra	1	1,10	1,40		1,54		
	Sommano (m²)					1,54	483,03 €	743,87 €
7 9.1.1	INTONACI PER ESTERNI ED INTERNI - Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, ... i verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.							
	intonaco muretto interno	2	1,10	1,40		3,08		
	Sommano (m²)					3,08	21,55 €	66,37 €
8 9.1.4	INTONACI PER ESTERNI ED INTERNI - Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con ton ... ti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.							
	finitura	2	1,10	1,40		3,08		
	Sommano (m²)					3,08	12,40 €	38,19 €
	Totale Computo							2.011,91 €

Considerata l'impossibilità di conoscere in maniera corretta l'importo di trasporto alle pubbliche discariche dei materiali, il costo totale per la rimozione della non conformità viene incrementato a **€ 2.200,00 escluso Iva** importo decurtato dal valore di stima.

11- Certificazione Energetica

Vista la circolare del 18.11.2021 del Tribunale di Ragusa Sezione Civile, con oggetto provvedimento generale in tema di redazione APE/acquisizione CDU, per quanto concerne l'APE il sottoscritto CTU è

tenuto a quantificare i presumibili costi di redazione APE e libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005.

I costi per la redazione dell'APE sono quantificabili in € **200,00 escluso Iva**. Costo che verrà scorporato dal valore di stima.

L'immobile in oggetto della seguente E.I. risulta essere senza impianto di riscaldamento, quindi per la redazione del certificato APE, non sarà necessario richiedere certificato libretto di impianto.

12- Metodo di stima, Indagini di mercato e Valori di mercato

12.1 – Metodo di stima

Il metodo di stima per la determinazione del valore di mercato del lotto, è il MCA (Market Comparison Approach) detto anche metodo del confronto di mercato dove l'immobile da valutare viene comparato con immobili simili di prezzo noto.

I beni comparabili, possono essere raggruppati per le seguenti caratteristiche,

Fisiche di destinazione d'uso ovvero si fa riferimento alla caratteristica d'uso a cui è destinato l'immobile, residenziale, commerciale, direzionale, etc...

Intrinseche (fisiche) dimensione, aspetto unità, età effettiva, qualità delle costruzioni; estrinseche, accessibilità e collegamenti con reti viarie, caratteristiche della zona circostante, presenza di strutture pubbliche, etc...

Economiche e finanziarie caratteristiche legate agli aspetti economici che scaturiscono dalla capacità del bene di produrre reddito.

Giuridico legali caratteristiche legate allo stato di diritto dei beni.

Per ciascuna caratteristica individuata si procede alla costruzione di una scala di merito.

L'applicazione del metodo MCA prevede di applicare degli aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Aggiustamenti costituiti da prezzi marginali delle caratteristiche.

Le fasi dell'MCA prevede la rilevazione dei dati immobiliari, la scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dei dati, stima dei prezzi marginali, redazione tabella di valutazione.

Per determinare il valore di mercato si è provveduto ad effettuare delle indagini per immobili con caratteristiche simili che siano stati oggetto di compravendita, apportando le dovute correzioni per il differente stato manutentivo, anno di costruzione, dotazioni e quanto di utile per una corretta comparazione dei valori.

12.2 – Consistenza del bene

Si riporta di seguito tabella riportante i coefficienti per il calcolo della superficie

Destinazione	Parametro	Sup. Reale Lorda	Coeff.	Superficie
Appartamento PI	Sup. Reale Lorda	196.95	1	156.96
Ballatoio	Sup. Reale Lorda	4.65	0.25	1.16
Cavedio	Sup. Reale Lorda	6.51	0.25	1.63
Locale Sgombero PII	Sup. Reale Lorda	17.98	0.35	6.29
Ballatoio PII	Sup. Reale Lorda	4.65	0.25	1.16
Terrazza	Sup. Reale Lorda	148.19	0.25	51.87
Totale Superficie				219.07

La superficie totale dell'appartamento comprensivo delle sue pertinenze è pari a mq. 219.07.

12.3 – Indagini di Mercato

Si è provveduto ad effettuare delle ricerche per determinare il Valore di mercato, tenendo in considerazione immobili simili che siano stati oggetto di compravendita. Dalle ricerche effettuate si sono individuati i seguenti immobili oggetto di compravendita che verranno presi in considerazioni quali comparabili.

Appartamento - Via Via Alberto Moravia, 11/A - VITTORIA (RG) - Comparabile A

Tipo di dato Compravendita (prezzo di compravendita)

D2/Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Destinazione Privata

Superficie commerciale (SUP) 170,00 m²

Fonte dato Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

Provenienza Conservatoria dei registri immobiliari

Data 06/05/2021

Prezzo 135.000,00 €

Appartamento - Via Via Giuseppe Salerno , 14 - VITTORIA (RG) - Comparabile B

Tipo di dato Compravendita (prezzo di compravendita)

D2/Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Destinazione Privata

Superficie commerciale (SUP) 198,00 m²

Fonte dato Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

Provenienza Conservatoria dei registri immobiliari

Data 18/03/2021

Prezzo 150.000,00 €

Appartamento - Via Pietro Nenni, 69 - VITTORIA (RG) - Comparabile C

Tipo di dato Compravendita (prezzo di compravendita)

D2/Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Destinazione Residenziale

Superficie commerciale (SUP) 130,00 m²

Fonte dato Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

Provenienza Conservatoria dei registri immobiliari

Data 31/01/2020

Prezzo 85.000,00 €

Appartamento - Via Via G. Nabita, snc - VITTORIA (RG) - Comparabile D

Tipo di dato Compravendita (prezzo di compravendita)

D2/Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Destinazione Residenziale

Superficie commerciale (SUP) 140,00 m²

Fonte dato Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

Provenienza Conservatoria dei registri immobiliari

Data 07/07/2021

Prezzo 171.000,00 €

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;
- **Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI):** La caratteristica funzionalità e fruibilità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze	3

Med	I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze.	2
Min	I vani principali e accessori sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze.	1

12.4 – Tabelle

Tabella Dati					
Caratteristiche					
Comparabile	A	B	C	D	Sub.
Prezzo					
Data					
Superficie	170	198	130	140	219,1
Funzionalità.	3	3	2	1	1

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:

$$p1 = PRZ / SUP$$

$$pA(S1) = 135.000,00/170,00 = 794,12 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 150.000,00/198,00 = 757,58 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 85.000,00/130 = 653,85 \text{ €/m}^2$$

$$pD(S1) = 171.000,00/140,00 = 1.221,43 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.221,43 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 653,85 \text{ €/m}^2$$

Calcolo del prezzo marginale per Data

Saggio annuale di svalutazione del prezzo 0.02

$$pA(\text{Dat}): 135.000 * (0.02/12) = 225,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{Dat}): 150.000 * (0.02/12) = 250,00 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{Dat}): 85.000 * (0.02/12) = 141,66 \text{ €/mese}$$

$$pD(\text{Dat}): 171.000 * (0.02/12) = 285,00 \text{ €/mese}$$

Tabella di valutazione				
Caratteristiche				
Comparabile	A	B	C	D
Prezzo	€ 135.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 171.000,00
Data	(0-11) € 225,00	(0-13) € 250,00	(0-27) € 141,66	(0-9) € 285,00
	€ - 2.475,00	€ - 3.250,00	€ - 3.824,00	€ - 2.565,00
Funzionalità	(1-3) € 653,85	(1-3) € 653,85	(1-2) € 653,85	(1-1) € 653,85
	€ - 1.307,70	€ - 1.307,70	€ - 653,85	€ 0,00
Prezzo Corretto	€ 131.218,00	€ 145.442,30	€ 145.522,15	€ 168.435,00

12.5 – Valore Immobile

Pertanto il valore dell'immobile sarà pari a

$(€ 131.218,00 + € 145.442,30 + € 145.522,15 + € 168.435,00)/4 = € 147.654,36$

Diconsì € 147.650,00

Da tale importo dovranno essere decurtati i valori di:

certificato agibilità - **€ 1.800,00 escluso Iva;**

Rimozione non conformità vano cucina - **€ 2.200,00 escluso Iva;**

Costi redazione APE - **€ 200,00 escluso Iva;**

Avremo dunque $€ 147.650,00 - € 1.800,00 - € 2.200,00 - € 200,00 = € 143.450,00$

Così come richiesto con il conferimento dell'incarico si abbatte in maniera forfettaria il sopraindicato valore, nella misura del 15 %.

Avremo dunque $€ 143.450,00 - 15\% = € 121.932,50$

arrotondati a **€ 121.930,00 (centoventunomilanovecentotrenta,00).**

Per quanto sopra esposto, resto a disposizione per qualsiasi voglia chiarimento in merito alla presente relazione.

Ragusa li 26.05.2022

Il perito

()