

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **123/2025**

promossa da Unicredit S.P.A.

Contro: Sig. ****omissis****

G.E.: *dott. Pianoforte Antonio*

Custode giudiziario: *Dott.ssa Paola Sarta*

Perito estimatore: *arch. Lorena Figurino Gangitano.*

1. GENERALITÀ

La sottoscritta arch. Lorena Figurino Gangitano con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, nominata Perito estimatore nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, con istanza del 10/07/2025, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento ad esperto di Stima.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato distinto nelle due fasi individuate.

Sommario

| | |
|---|---|
| a) Inizio operazioni peritali | 3 |
| b) Esame documentazione..... | 3 |
| c) Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute..... | 3 |
| d) Sussistenza di vincoli..... | 4 |
| e) Accesso all'immobile con l'assistenza del custode..... | 4 |
| f) Accertamento presso amministrazione condominiale..... | 4 |
| g) Controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti | 4 |
| h) verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile..... | 4 |

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO.

| | |
|--|----|
| A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE | 5 |
| B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE | 6 |
| C. STATO DI POSSESSO DEL BENE | 6 |
| C. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO. | 7 |
| D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC..... | 7 |
| E. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO. | 7 |
| F. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... | 8 |
| G. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA | 9 |
| Determinazione del valore commerciale | 10 |
| H. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE | 15 |
| I. PIGNORAMENTO DI QUOTA..... | 15 |
| A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. | 16 |

a) Inizio operazioni peritali

In accordo col custode è stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R e tramite posta elettronica certificata, sull'inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo giorno 08 settembre 2025 alle ore 16,00. In sede di sopralluogo ho trovato il signor ****omissis****, proprietario del bene oggetto di pignoramento.

b) Esame documentazione

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

- **Immobilie sito a Modica (RG) in via Castellotti n. 2 (è riportato il civico della visura).** riportato al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 99, p.lla 917 sub. 10, *categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 116 mq, rendita €503,55.*

E' stato inoltre verificato che:

- I documenti in atti risultano completi ed i beni sono stati correttamente identificati come sopra descritti seppur vi è una incongruenza nel numero civico in quanto e nei titoli autorizzativi che riguardano il condominio successivi all'edificazione e nell'atto di compravendita dell'immobile il numero civico identificativo è il numero 1. La visura catastale che individua correttamente la particella riporta il civico 2.
- Il bene oggetto di espropriazione è stato esattamente individuato in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari.
- Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile. Il debitore risulta proprietario per l'intera quota così come trascritto nel verbale di pignoramento del 01/07/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 01/07/2025 ai nn. 8184/10865.
- L'immobile è pervenuto al debitore per atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Terranova di Modica il 16/02/1990, rep. 23996 trascritto presso l'agenzia del Territorio di Ragusa il 21/02/1990 ai nn. 2080/2496
- Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. Il cespite risulta pignorato per l'intera quota. Il debitore risulta proprietario per la quota pari a 1/1. Sul bene non esistono altri diritti di comproprietà.
- Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto le seguenti formalità:
Trascrizione del 01/07/2025 - Registro Particolare 8184/ Registro Generale 10865. Ufficiale Giudiziario Repertorio 828 del 20/06/2025. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.

c) Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute

In seguito ad accertamento ho verificato la seguente documentazione:

- Il bene ubicato a Modica in via Castellotti n. 1 (in visura n. 2) è un immobile al quarto piano facente

parte di un condominio edificato con regolare nulla osta del 26 Agosto 1967 rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica alla ditta, fratelli Modica Giorgio ed Angelo. Vi è un secondo nulla osta rilasciato alla stessa ditta, in seguito a richiesta di variante dei soli prospetti del 22/08/1970.

b) Nello stesso anno è stata rilasciata abitabilità per l'appartamento oggetto di stima.

Negli anni a seguire ci sono stati diversi interventi autorizzati dal Comune di pertinenza condominiale:

- Autorizzazione n. 344 del 19/09/1989 per rifacimento parziale intonaco;
 - Parere favorevole del 05/02/2022 in seguito all'istanza n. 146 di Manutenzione ordinaria della facciata richiesta il 18/01/2022 a firma del geom. ****omissis****;
 - SCA del 08/07/2015 prot. 31047 per manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento manto impermeabile e pavimentazione delle 2 terrazze del sesto e settimo piano
- c) Non risultano obbligazioni non adempiute derivanti da convenzioni urbanistiche.
- d) Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali e leggermente difforme, per la distribuzione di un tramezzo, dal titolo autorizzativo originario del 1967.

d) Sussistenza di vincoli.

Nell'immobile sito a Modica in via Castellotti, n. 1 (nella visura è il n. 2), ricadente in zona B del vigente P.R.G. non vi sono vincoli.

e) Accesso all'immobile con l'assistenza del custode.

In data 08/09/2025 è stato possibile accedere al bene oggetto di pignoramento. Al sopralluogo, per la parte attrice non c'era nessuno, per la parte convenuta era presente il debitore.

E' stata verificata la consistenza dell'immobile, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso del bene e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

In tale occasione sono state fornite dalla dottoressa Paola Sarta all'esecutato le informazioni necessarie sul processo esecutivo e che fino al giorno dell'udienza fissata (a norma dell'art. 569 c.p.c.) potrà depositare istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c. e quanto contenuto nel verbale, letto ai presenti nonché controfirmato dai partecipanti al sopralluogo.

f) Accertamento presso amministrazione condominiale

Il bene è un appartamento facente parte di un condominio amministrato da ****omissis**** avente sede a Modica in ****omissis****. La quota condominiale bimestrale per l'immobile oggetto di stima ammonta a € 67,00. Ad oggi vi è un debito complessivo di € 1.534,00 esclusi eventuali conguagli che potrebbero scaturire alla chiusura ed approvazione del bilancio consuntivo del 2025.

g) Controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti

Il giorno del sopralluogo ho potuto constatare che l'immobile era abitato dal debitore, ****omissis****.

h) verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile

Sull'immobile oggetto di valutazione ad oggi non pendono cause relative a domande trascritte.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il cespite oggetto di causa è censito al NCEU come segue:

- Unità immobiliare in Castellotti n. 2: *Catasto fabbricati del Comune di Modica, foglio 99, p.lla 917 sub. 10, Zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 116 mq, rendita €.503,55.*

Il bene risulta di piena proprietà al signor ****omissis****.

Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio realizzato con regolare autorizzazione, un nulla osta del 1967 e successiva modifica ai prospetti autorizzata nel 1970 dal Comune di Modica. E' ubicato in zona B del vigente PRG di Modica. Il condominio di cui fa parte l'appartamento gode di una posizione strategica e baricentrica tra il centro storico e la zona di espansione commerciale. Su via Nazionale la facciata ha grande pregio, meno sul retro ove insiste l'accesso agli appartamenti, la via Castellotti. Il bene ha 3 lati liberi e confina con la suddetta via Castellotti, via Nazionale, e si affaccia su una strada privata. Un lato confina con proprietà terzi in quanto vi sono 2 appartamenti per piano.



Figura 1. Immagine aerea estratta dal sito google hearth con l'identificazione del bene oggetto di pignoramento.



Figura 2. Stralcio della mappa catastale.

B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento ha una superficie lorda di 110 mq. E' composta da soggiorno, cucina, un bagno, lavanderia e tre camere da letto. E' munita di ampi balconi su via Castellotti e tre sulla via Nazionale per un totale di 15 mq circa. La superficie commerciale è di 114 mq. Le finiture interne dell'immobile risultano semplici e sembrerebbe che non ci siano state ristrutturazioni o ammodernamenti interni rispetto l'epoca di realizzazione.

C. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento del 01/07/2025 trascritto ai nn. 10865/8184 a favore di UNICREDIT S.P.A. con Sede sociale e Direzione generale in Milano, Piazza Gae Aulenti n.3, Tower A , c.f. 05043330264 ad oggi risulta come segue:

- ***appartamento sito in Modica, Via Castellotti n. 1, censito al catasto del comune di Modica al Foglio 99, mappale 917, sub 10 (ex mappale 652 sub 11), piano 4, interno 7, Cat. A/3, Cl.4, vani 6,5, superficie catastale mq.116 escluse aree scoperte 111 mq, R.C.E. 503,55".***

Intestatario:

| nominativo | Codice fiscale | titolarità | quota |
|-------------|----------------|------------|-------|
| **omissis** | **omissis** | PROPRIETA' | 1/1 |

Il bene di cui sopra è pervenuto al signor **omissis** per atto di compravendita da parte di **omissis** a rogito notaio dott. Giuseppe Terranova del 16/02/1990, rep. N. 23996 trascritto a Ragusa il 21/02/1990 al n. 2080/2496.

Il bene di cui trattasi è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

C. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sul bene in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalle ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa alla data del 18/07/2025 aggiornata al 14/12/2025 e successiva ispezione di giorno 09/01/2026 non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

E. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

Nell'atto di vendita è riportato che il bene è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Dalle ricerche da me condotte presso gli uffici comunale posso affermare che è stato edificato con regolare nulla osta del 26 Agosto 1967 rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica alla ditta, fratelli ****omissis****. Vi è un secondo nulla osta rilasciato alla stessa ditta, in seguito a richiesta di variante dei soli prospetti del 22/08/1970. Nello stesso anno è stata richiesta e rilasciata abitabilità per l'appartamento oggetto di stima.

Negli anni a seguire ci sono stati diversi interventi autorizzati dal Comune di pertinenza:

- Autorizzazione n. 344 del 19/09/1989 per rifacimento parziale intonaco;
- Parere favorevole del 05/02/2022 in seguito all'istanza n. 146 di Manutenzione ordinaria della facciata richiesta il 18/01/2022 a firma del geom. ****omissis****;
- SCA del 08/07/2015 prot. 31047 per manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento manto impermeabile e pavimentazione delle 2 terrazze del sesto e settimo piano.

Lo stato di fatto coincide con le planimetrie catastali. Le planimetrie di progetto risultano leggermente difformi per la distribuzione interna dei tramezzi, difformità comunque sanabile con una CILA i cui costi per le spese tecniche si aggirano intorno ai € 1000,00.

A seguire uno stralcio del rilievo effettuato:

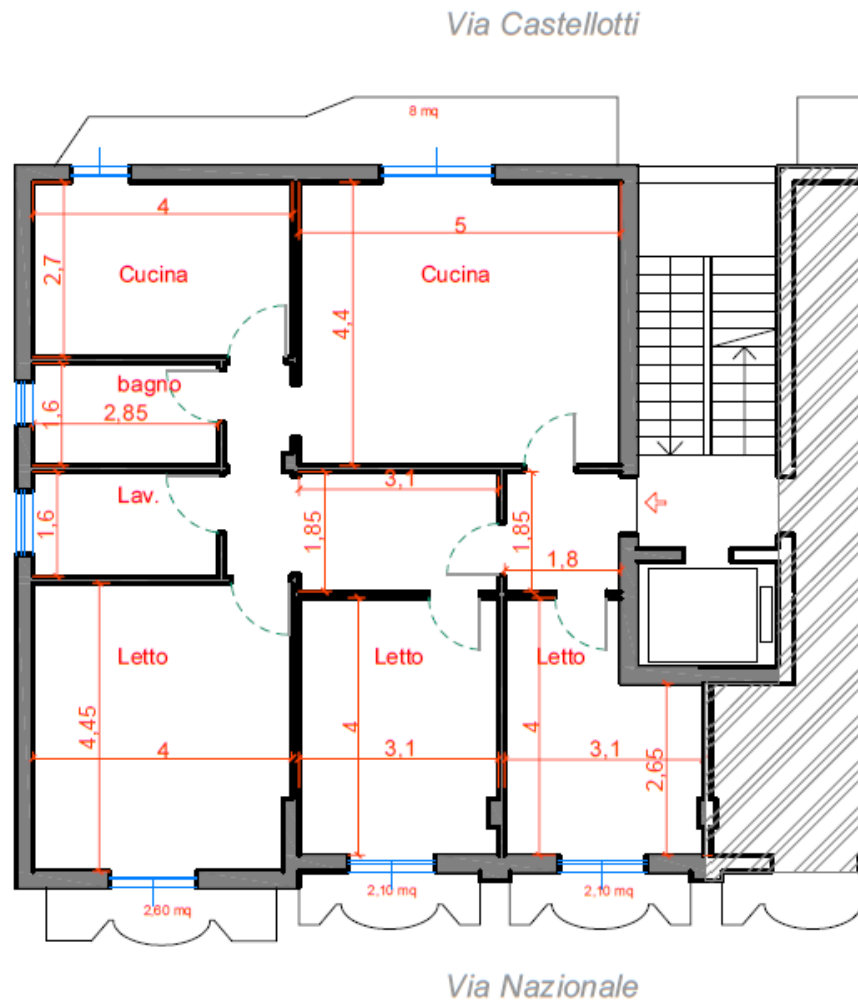


Figura 3. Planimetria dell'esistente rilevata in sede di sopralluogo

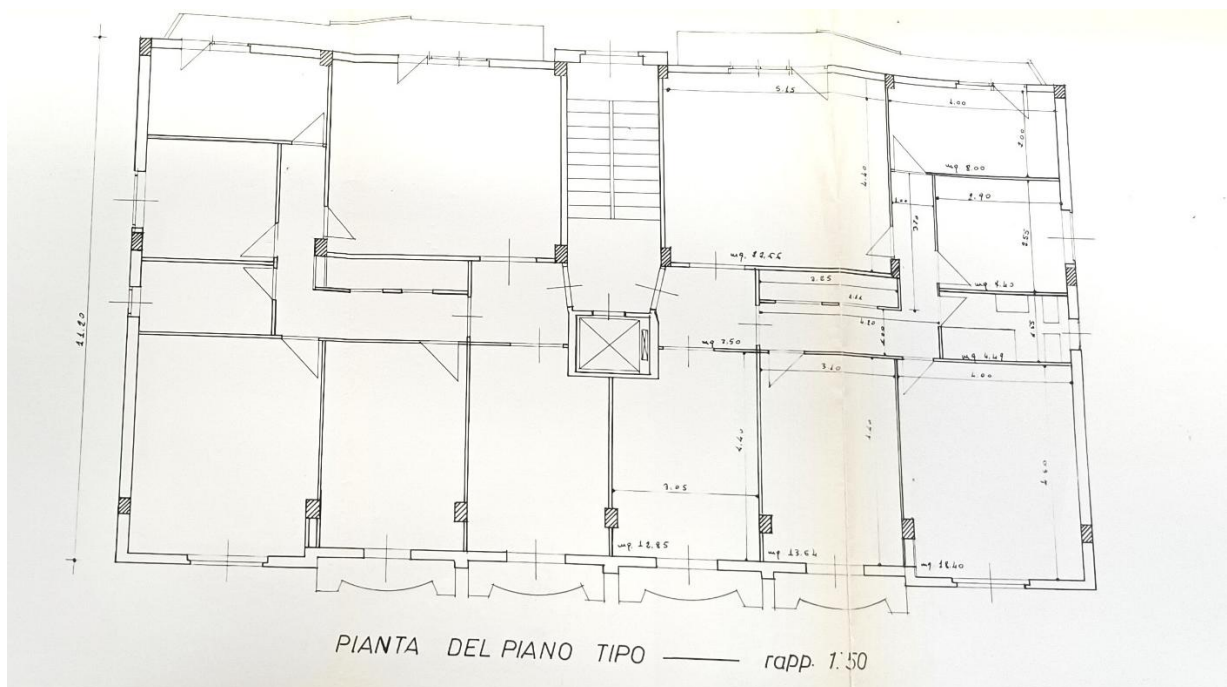


Figure 1. Stralcio delle planimetrie approvate nel 1967- Pianta tipo

F. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta privo di Attestato di

Prestazione Energetica (A.P.E). Le spese per la redazione corrispondono a € 250,00.

G. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene oggetto del pignoramento del 20/06/2025 è un appartamento al quarto piano di un condominio ubicato in zona centrale, baricentrica tra il centro e la zona commerciale molto ben servita. L'immobile è raggiungibile con un piccolo ascensore con ante a tirare verso l'esterno (tra i primi modelli di ascensore). Non è ubicato alla quota di piano ma raggiungibile percorrendo una piccola rampa di scale.

Allo stato attuale, il bene, si presenta in mediocri condizioni, non manifesta segni di dissesto statico seppur necessita di una ristrutturazione. L'appartamento composto da 4 vani, cucina ed accessori ha una superficie lorda di circa 110 mq. Ha modeste finiture e rispecchia i tempi di realizzazione. Non ha mai subito ammodernamenti estetici né impiantistici. La pavimentazione è in travertino lucido un po' opacizzato dal tempo. Pareti e soffitti sono intonacati. Il bagno ha rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno. La cucina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica sia al pavimento che nel rivestimento; il soffitto e parte della parete soffre di evidenti fenomeni di condensa, risulta in molte parti annerito.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce. Ha infissi in alluminio dorati, di vecchia concezione, non a taglio termico. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno tamburato non blindato.

Gli infissi sono in legno di vecchia concezione, non a taglio termico e non ben tenuti per il logorio del tempo soprattutto sul lato esterno. Vi sono cassonetti in legno e serrande in plastica color marrone. Molti infissi non sono funzionanti così come diversi avvolgibili che necessitano di una revisione ed in alcuni casi di sostituzione.

La facciata esterna si presenta in discrete condizioni. Non risultano lesioni o sfondellamenti seppur in alcuni casi si evidenziano distacchi di parte del parapetto dovuto alle zanche d'ancoraggio della ringhiera in ferro che gonfiandosi a causa di infiltrazione di acqua tende a spingere parti di conglomerato.

Il superamento delle barriere architettoniche non è un requisito soddisfatto in quanto, come sopra descritto l'ascensore non è al piano di quota ingresso ma si potrebbe superare posizionando un servo scala.

L'appartamento prende luce dai tre lati liberi, confina con via Castellotti, con la via Nazionale e con una strada privata; un lato confina con appartamento di proprietà terzi.

Per quanto riguarda gli impianti, ho potuto verificare il funzionamento di quello elettrico ed in parte di quello idrico. Il bene è privo di impianto di riscaldamento. Vi sono termosifoni collegati ad 1 vecchio impianto a gasolio oggi in disuso per l'avvento del metano che nell'appartamento oggetto di stima non è mai stato collegato né vi è una caldaia seppur la zona è servita dal metanodotto. Il riscaldamento dell'acqua è garantito con un boiler elettrico posizionato nel bagno. I fuochi della cucina sono a gas e collegati con una bombola posizionata all'interno dell'appartamento, condizione per nulla sicura come indicato anche dalla nuova normativa.

Il mandato richiede di determinare il valore commerciale dei beni, cioè quel valore che ha la massima

Determinazione del valore commerciale

possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Circa il parametro da utilizzare per tale confronto ritengo che sia opportuno scegliere il mq di superficie commerciale (*"Definizione di superficie commerciale tratto dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: "La superficie commerciale di una unità abitativa è la superficie data dalla somma della superficie utile (o calpestabile) interna (comprensiva dei muri interni di tramezzo), della superficie dei muri perimetrali (a metà di quelli divisorii con un'altra unità abitativa o con vano scala o ascensore) e della superficie totale dei balconi calcolata in una determinata percentuale secondo dei coefficienti di ponderazione"*) in quanto nella zona è il parametro normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici nonché richieste ed offerte di compravendita a me note, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche ho potuto accertare il valore dell'immobile in oggetto conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558.

Nella determinazione di tali valori ho altresì tenuto in debito conto le quotazioni O.M.I. edite dall'Agenzia del Territorio che vengono di seguito allegate.



Figura 4. Zonizzazione del cespite in riferimento alle indicazioni OMI. Sito all'interno della fascia di colore giallo con tipologia di edilizia a prevalenza economica popolare

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **RAGUSA**

Comune: **MODICA**

Fascia/zona: **Periferica/MODICA%20SORDA**

Codice zona: **D3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 800 | 1050 | L | 3,3 | 4,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 700 | 950 | L | 3,2 | 3,7 | L |
| Autorimesse | Normale | 275 | 410 | L | 1,7 | 2,4 | L |
| Box | Normale | 300 | 440 | L | 1,8 | 2,5 | L |
| Ville e Villini | Normale | 780 | 1100 | L | 3,4 | 4,8 | L |

Figura 5. .Quotazione OMI, Agenzia del territorio

La tabella successiva sviluppa la superficie commerciale dell'immobile consistente in superficie calpestabile, lorda e la percentuale di superficie delle pertinenze esclusive e non, per un totale pari a 114 mq.

| Piano | Superficie Principale | | | Superficie Secondaria | | | | Superficie Pertinenze | | | | Sup. Comm. | |
|--|-----------------------|-----|----|-----------------------|-----|--------------|----------|-----------------------|-----|--------------|----------|------------|-----|
| | tipo | mq. | n. | tipo | mq. | coeff. pond. | mq. pon. | tipo | mq. | coeff. pond. | mq. pon. | | |
| quarto | abitazione | 110 | 1 | balcone scoperto | 15 | 30% | 4 | | | | | - | 114 |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - |
| Riepilogo Superficie Commerciale (mq.) | | | | | | | | | | | | | |
| | abitazione | 114 | | | | | | | | | | | |

Figura 6. Schema di calcolo della superficie commerciale.

Ho utilizzato gli standard di valutazione immobiliare e redatto la MCA conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558. Si allega di seguito stralcio della redazione eseguita ed i comparabili di riferimento che si trovano o nella stessa via o nel quartiere dove insiste il bene oggetto di valutazione:

| | |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">BENE DA STIMARE</p>  | <p style="text-align: center;">COMPARABILE 1</p>  |
| <p><i>via Castellotti, 1_ Modica- quarto piano</i></p> | <p><i>via Castellotti, 1_ Modica, sesto piano</i></p> |
| <p style="text-align: center;">COMPARABILE 2</p>  | <p style="text-align: center;">COMPARABILE 3</p>  |
| <p><i>Via Trani_ Modica</i></p> | <p><i>Via Trani_ Modica</i></p> |

Figura 7. Riferimento fotografico dei comparabili presi in considerazione per la determinazione del costo secondo la norma UNI ai fini della redazione MCA

| | COMPARABILE 1 | COMPARABILE 2 | COMPARABILE 3 |
|------------------------------|--|---|--|
| Indirizzo | via Castellotti, 2 | Via trani | via trani |
| Latitudine | | | |
| Longitudine | | | |
| Zona | Centrale | Centrale | Centrale |
| Origine del dato | Ag. immobiliare | Sito internet | Ag. immobiliare |
| Fonte | https://www.immobiliare.it/annunci/114237203/#foto6 | https://www.subito.it/appartamenti/appartamento-medica-radusa- | https://www.casa.it/immobili/51507846/ |
| * Data (mesi) (n) | 3 | 3 | 3 |
| Descrizione | Appartamento ultimo piano in via Castellotti composta da tre camere da letto, bagno, lavanderia, cucina, soggiorno con balcone e veranda | Appartamento al 4 piano comin ampio salone, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni riscaldamento autonomo con pompe di calore | Casa indipendente 55 m ² commerciali 3 locali 1 bagno Buono stato Senza riscaldamento Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato) |
| Disponibilità | Libero | Libero | Libero |
| Anno di costr./ristruttur. | 1967 | 1970 | 1970 |
| Qualità tipologica | Minimo | Medio | Medio |
| Stato manutenz. fabbricato | Minimo | Medio | Medio |
| * Stato manutenz. unità imm. | Minimo | Medio | Medio |
| * Dotazione impiantistica | Medio | Minimo | Medio |
| Livello finiture | Medio | Minimo | Medio |
| * N° servizi igienici | 2 | 2 | 1 |
| * Livello piano (n) | 5 | 4 | 2 |
| * Ascensore | Non presente | Non presente | Non presente |
| Efficienza energetica | G | G | g |
| Esposizione | Medio | Medio | Medio |
| Luminosità | Medio | Medio | Medio |
| Funzionalità | Minimo | Minimo | Minimo |
| Panoramicità | Medio | Medio | Medio |
| * Box/posto auto coperto (n) | 0 | 0 | 0 |
| * Sup.commerciale (mq) | 114 | 120 | 94 |
| * Prezzo richiesto | 157.000 | 185.000 | 190.000 |
| Sconto (eventuale) | 5% | 5% | 5% |
| Prezzo scontato | 154.150 | 180.750 | 185.500 |

Figura 8. Stralcio della redazione di MCA

| Aggiustamenti | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|--|----------|---------------|
| Data (mesi) (n) | € 0 | € 0 | € 0 | | |
| Sup. comm. (mqe.) | € 0 | -€ 2.850 | € 9.500 | | |
| Dotazione impiantistica (n) | -€ 1.000 | € 0 | -€ 1.000 | | |
| Servizi igienici (n) | € 0 | € 0 | € 10.000 | | |
| Livello Piano (n) | € 2.850 | € 0 | -€ 7.773 | | |
| Stato manutenz. (n) | € 28.500 | € 0 | € 0 | | |
| Box/posto auto coperto (n) | € 0 | € 0 | € 0 | | |
| Prezzi aggiustati finali | € 84.500 | € 77.900 | € 96.227 | 0 | 0 |
| Peso dei comparabili | 34% | 33% | 33% | | |
| Massimo | € 96.227 | | 100% | | |
| Minimo | € 77.900 | | | | |
| | | | Valore del soggetto (€) | | 86.192 |
| | | | Valore di mercato unitario (€/mq) | | 756 |

Figura 9. Stralcio della redazione con l'indicazione del valore al mq

Nella redazione dell'MCA sono indicati dei parametri di valore minimo e massimo dell'immobile specificando il valore finale al mq corrispondente a € 756,00.

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in discreto stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la redazione della MCA ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € **756,00/mq** di superficie commerciale dell'appartamento.

Il bene ha una superficie commerciale di mq. 114 pertanto il valore venale del bene è:

$$\text{mq } 114 \times \text{€ } 756,00/\text{mq} = \text{€. } 86.184,00$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

In riferimento al mandato affidatomi la stima ridotta del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, corrisponde a:

| | |
|--|---|
| Stima del bene | € 86.184,00 |
| Stima del bene decurtato dalle spese per la redazione APE- per assolvimento spese condominiali insolute – per regolarizzazione difformità tramezzi interni | =€ 86.184,00-€250,00-€ 1.534,00-€1000,00= |
| Abbattimento forfettario del 15% | € 83.400,00 |
| Stima con abbattimento forfettario del 15% | € 12.510,00 |
| Stima con abbattimento forfettario del 15% | € 70.890,00 |

H. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni ed abbattimento del 15% sarà di € 70.890,00

I. PIGNORAMENTO DI QUOTA

Il bene oggetto del pignoramento del 20/06/2025 trascritto in data 01/07/2025 ai nn. 8184/10865 a favore di UNICREDIT SPA, risulta pignorato per la quota dell'intero.

In allegato:

- Verbale di sopralluogo.
- Rilievo planimetrico
- Planimetrie catastali e visure dei beni.
- Attestati sui beni pignorati e certificati comunali del debitore.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atto di vendita.
- Attestazioni dell'avvenuta trasmissione alle parti della presente perizia.

Certa di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 10/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Lorena Figurino Gangitano

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Lorena Figurino Gangitano'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ALLEGATI DELLA PROVA DI PERIZIA', '441/454', 'LORENA FIGURINO GANGITANO', and '2001'. The stamp is partially obscured by the signature.

A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA.









