

Le analisi da me effettuate ai fini di una corretta e completa valutazione si sono distinte in una fase relativa al controllo documentale dei beni e ed una fase di redazione della valutazione dei singoli immobili. Entrambe le fasi sono articolate nella perizia in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

perizia riguarda l'immobile sito in Via Carmine 231/C a Santa Croce.

SOMMARIO

1. Generalità.....	1
FASE DI CONTROLLO DOCUMENTALE DEI BENI.....	3
A. Esame documentazione per complesso edilizio in via carmine n.231/c a santa croce camerina.	3
B. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute	4
C. Sussistenza di vincoli.....	4
D. Accesso all'immobile.	4
E. Accertamento presso amministrazione condominiale.....	5
F. Stato di possesso	5
G. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.	5
H. Esistenza di formalità, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc.	6
I) relazione di stima: lotto 1.....	8
a) Identificazione del bene e sommaria descrizione.....	8
b) Attestato di prestazione energetica.	8
c) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	8
Determinazione del valore commerciale.....	10
d) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. LOTTO 1.....	11

A. ESAME DOCUMENTAZIONE PER COMPLESSO EDILIZIO IN VIA CARMINE N.231/C A SANTA CROCE CAMERINA.

I beni oggetto di valutazione sono stati individuati come segue:

- : **APPARTAMENTO al PIANO TERRA di un immobile sito in Via Carmine n.231/C a Santa Croce Camerina (Rg). Identificherò di seguito come lotto 1**

L'unità immobiliare è riportata al NCEU come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, al foglio di mappa n. 10, p.lla n. 117, sub. 3, zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, Consistenza 5 vani, sup. catastale 80 mq, rendita € 232,41

Via Carmine 231	foglio	particella	sub	Zona cens.	Cat.	classe	consistenza	SUP. CAT.	RENDITA
	10	117	3	1	A/4	3	5 VANI	80 MQ	232,41 €



Figura 1 Stralcio dell'elaborato planimetrico conservato presso l'agenzia del Territorio

E' stato inoltre verificato che:

- I beni oggetto di valutazione sono stati esattamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come sopra descritti.
- Gli immobili risultano di proprietà della ****omissis****, con sede in Santa Croce Camerina, C.F./P.I.

****omissis****.

- c) Il bene è pervenuto alla ****omissis**** in virtù dell'atto di compera del 14/06/1994 registrato ai nn. 7048/5529, rogito notaio Francesco Zichichi in Santa Croce. Nell'atto si legge che viene venduto il fabbricato con civico 229 e 231 di 184 mq e che lo stesso è stato costruito in data anteriore al 1967.

B. REGOLARITÀ EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLO STABILE, COSTI SANATORIE, OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ADEMPIUTE

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio di 4 unità immobiliari costruito prima del 01/09/1967 (legge 47/1985 art 40 comma secondo) e successivamente ristrutturato interamente dalla ditta ****omissis**** con concessione edilizia n 44 del 31/10/2001 e successive varianti n.54 del 11/07/2003 e n. 70 del 07/07/2006.

E' munito del certificato di abitabilità n. 2680/2011 rilasciato in data 23/02/2012.

- La concessione edilizia n 44 del 31/10/2001 è stata trascritta a Ragusa in data 12/11/2001 Reg. Part. 14717 Reg. Gen. 17891 Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina Repertorio 44/2001 del 31/10/2001. La concessione riguarda il progetto di modifica e cambio di destinazione d'uso dell'immobile in parte Ambulatorio Veterinario e in parte civile abitazione.
- La concessione edilizia n 54 del 11/07/2003 è stata trascritta a Ragusa in data 17/07/2003 Reg. Part. 9115 Reg. Gen. 11621 Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina Repertorio 54/2003 del 11/07/2003. La concessione riguarda il progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'immobile; destinazione d'uso civile abitazione.
- La concessione edilizia n 70 del 07/07/2006 è stata trascritta a Ragusa in data 10/07/2006 Reg. Part. 9695 Reg. Gen. 16951 Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina Repertorio 70/2006 del 07/07/2006. La concessione riguarda la variante in corso d'opera della concessione edilizia n. 54/2003.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 10/12/2020 lo stato di fatto risulta essere conforme al progetto di C.E, rilasciato.

Non risultano obbligazioni inadempite derivanti da convenzioni urbanistiche.

C. SUSSISTENZA DI VINCOLI

Non sono presenti vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, artistici, storici, alberghieri, ecc. per l'immobile.

D. ACCESSO ALL'IMMOBILE.

In data 10/12/2020 è stato possibile accedere ai beni oggetto di valutazione; condurre le operazioni peritali effettuando i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione degli stessi

nonché fotografando le parti ritenute significative. E' stata verificata la consistenza dei singoli immobili, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso dei beni e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

E. ACCERTAMENTO PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Si precisa che in corso di sopralluogo il signor ****omissis**** ha comunicato che non è costituito il condominio giuridico in quanto unica unità immobiliare.

F. STATO DI POSSESSO

Il bene oggetto di valutazione, ad oggi risulta come segue:

APPARTAMENTO al PIANO TERRA di un immobile sito in Via Carmine n.231/C a Santa Croce Camerina (Rg).

intestatario

nominativo	Codice fiscale	titolarità	quota
		PROPRIETA'	1/1

Con il rogito del 14/06/1994, Notaio Zichichi Francesco rep 161833, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16/06/1994 Reg. Gen. 7048 Reg. Part. 5529, la ditta ****omissis**** acquista il fabbricato in via Carmine ai numeri civici 229 e 231, tre vani, terreni ed accessori per una superficie di 184 mq identificato al catasto alla partita 1003505 Foglio 10 mappali 118/2 PT categoria C/2 Cl 1 di mq 50 RC £ 120000 e 118/3 PT Categoria C/6 Cl 1 mq 101 RC £ 363600.

Ai venditori germani ****omissis**** l'immobile pervenne in virtù di successione legittima a loro padre ****omissis**** (Den. n. 45-Vol 365 Ufficio Registro Ragusa) e per rinuncia all'eredità da parte della loro madre ****omissis**** con atto ricevuto dal Cancelliere della Pretura di Comiso il 29/06/1990 n. 7/90 Registro Successioni. Al venditore ****omissis**** pervenne per 1/6 in virtù dell'atto di compra Registrato a Ragusa al n.2938 del 24/11/1970 rogato dal notaio Cesare Amendola e per 2/6 in virtù dell'atto di compra del 20/03/1975 registrato al n. 712 rogato dal notaio Vincenzo Ottaviano.

Successivamente l'atto di Compravendita con il quale la ditta ****omissis**** ha acquisito la proprietà dell'intero corpo di fabbrica, l'edificio è stato oggetto di ristrutturazioni e variazioni catastali.

G. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sull'immobile in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

H. ESISTENZA DI FORMALITÀ, : ISCRIZIONI IPOTECARIE, PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 03/06/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 589 Registro Generale 3893 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 44944/17163 del 09/02/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1457 del 2006
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 379/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 16/12/2015 - Registro Particolare 10722 Registro Generale 17026 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4568/2015 del 05/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 24/07/2019 - Registro Particolare 7787 Registro Generale 11083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 11/2018 del 06/06/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

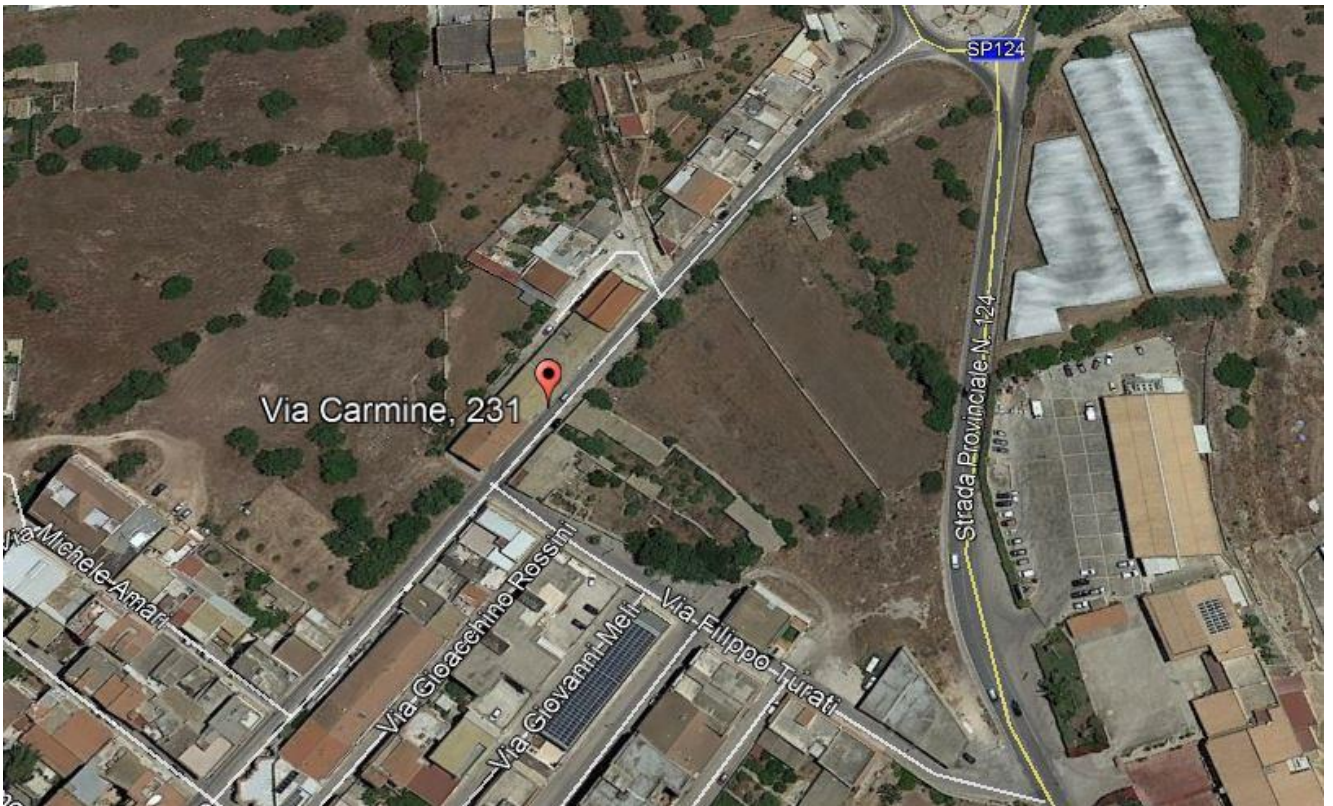


Figura 2. Immagine aerea estratta dal sito google hearth con l'identificazione del bene oggetto di valutazione.

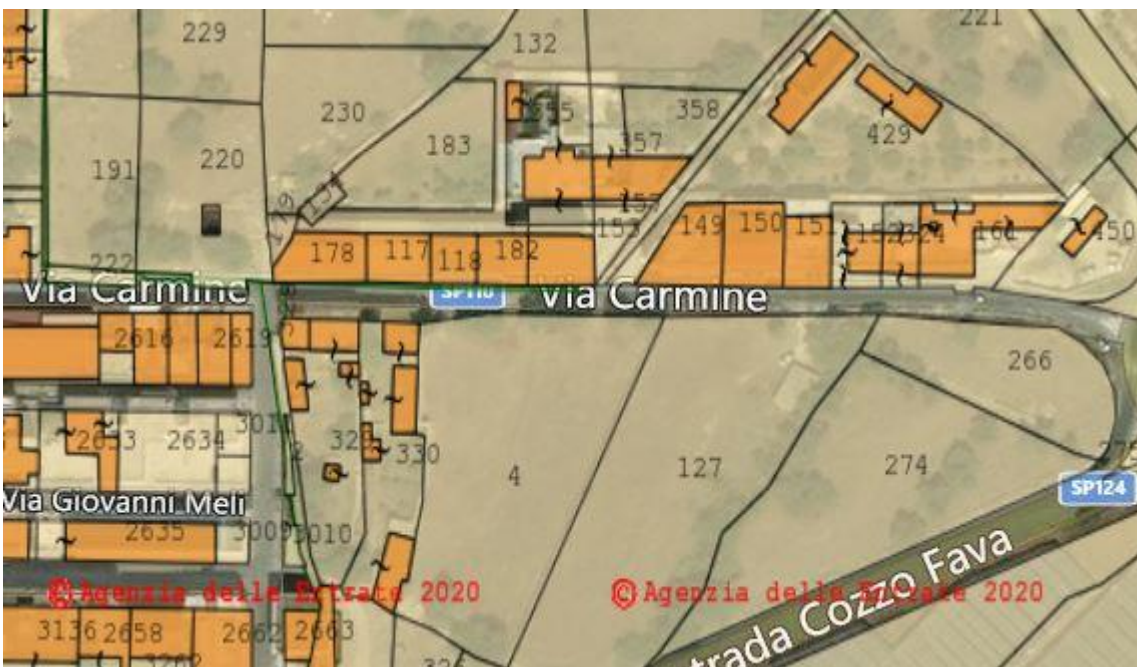


Figura 3. Stralcio di mappa catastale

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Santa Croce Camerina in area urbana al piano terra di un edificio di una elevazione e quattro unità immobiliari in tutto, con tetto spiovente rivestito da tegole in cotto e rivestimento murario esterno in materiale cementizio colorato. Situato a circa 500 metri dalla piazza principale di Santa Croce Camerina in area urbanizzata in cui si rileva la presenza dei servizi urbani essenziali. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 50/60 ad uso principalmente residenziale.

La struttura edilizia è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, le piastrelle interne di ceramica, infissi esterni in PVC con persiane in PVC, porte interne tamburate in legno, le pareti e il soffitto tinteggiate con idropittura.

All'appartamento si ha accesso direttamente da via Carmine n.231.

La forma dell'unità immobiliare è regolare ed è composta da una cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno ed una piccola lavanderia: la superficie commerciale è pari a 81m².

Lo stato conservativo dell'immobile e dell'intero edificio è buono.

Per consentire l'accesso all'appartamento a disabili occorrerebbe modificare il marciapiede prospiciente via Carmine sostenendo un costo di circa 500 euro.

Per rendere l'appartamento conforme al D.M. 236/89, attuativo della Legge 13/89 sul superamento delle barriere architettoniche, occorrerà apportare modifiche al bagno; il costo si aggirerebbe intorno ai 5000 euro.

CONFINI E PARTI COMUNI

Confinante a Sud con Via Carmine, ad Est ed Ovest con altra ditta e vano condominiale, a Nord con strada privata.

L'immobile ha accesso indipendente dal resto del condominio direttamente da Via Carmine civ 231/A.

Per l'accesso alla cisterna e alla pompa dell'acqua nonché al contatore dell'energia elettrica occorre accedere all'androne del condominio civ 231.

B) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e risulta di classe D.

C) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di Santa Croce Camerina in prossimità dell'ingresso Est in area urbana a carattere prevalentemente residenziale. L'immobile dista circa cinquecento metri dalla piazza principale della cittadina ed è facilmente raggiungibile dai paesini limitrofi attraverso la SP124 ed SP110.

Confinante a Sud con Via Carmine, ad Est ed Ovest con altra ditta ed a Nord con strada privata.

Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 50/60 ad uso principalmente abitativo.

L'appartamento fa parte di un fabbricato di una elevazione composto da 4 unità immobiliari in tutto; è situato al piano terra. La copertura è a tetto spiovente rivestito da tegole in cotto e rifinito esternamente con tonachina colorata per esterni frattazzata e spugnata. La struttura si presenta in buono stato, i tamponamenti sono in laterizio, le piastrelle interne di ceramica, infissi e persiane sono in PVC, porte interne tamburate in legno, le pareti e il soffitto tinteggiati con idropittura. L'immobile è libero sui lati Sud e Nord i quali sono dotati di ampie aperture finestrate che lo rendono luminoso. Lo stato di finitura e di conservazione è buono.

La forma dell'unità immobiliare è regolare ed è composta dai seguenti ambienti: ambiente unico soggiorno/cucina di mq 35.97, lavanderia mq 3.57, camera da letto 10.30 mq, camera matrimoniale 14.88 mq, bagno 4.36 mq e piccolo disimpegno di 1.25 mq; l'altezza utile è di 3.0 m e di 2,6 m in lavanderia.

La superficie commerciale è pari a 81 mq.

Per quanto riguarda gli impianti ho rilevato

L'impianto idrico è del tipo sotto traccia con cisterna situata all'interno dell'area comune del condominio Civ.231 con pompa monofase dedicata, sistema di pressurizzazione elettronico con press-control e contatore dell'acqua in mandata. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico di capacità pari a 50L installato in lavanderia; l'impianto citofonico è presente con apparecchio posizionato all'interno; l'impianto Televisivo è ad antenna con alimentatore e diramazioni sottotraccia con prese all'interno dell'appartamento; Impianto fognario collegato alla rete comunale; impianto elettrico sottotraccia e con punti di accensione ed illuminazione ottimamente ripartiti sia come numero che come distribuzione; non è presente alcun impianto di climatizzazione invernale o estivo.

Dal certificato di Abitabilità/Agibilità emerge la conformità degli impianti all'Art. 11 della Legge 46/90.

Determinazione del valore commerciale

Il bene è stato stimato dall'ing. Tumino con una valutazione corrispondente a **€.65.981,25**.

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 buono stato di conservazione, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la redazione della MCA ritengo **congruo** il valore dato.

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

Ragusa, 04/06/2020

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Gurrieri



d) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. LOTTO 1











