

**Ing. Carmelo LA FERLA**

Via Risorgimento n.4/B

97015 Modica (RG)

Tel. 339/6965910

E-mail: clafer8170@gmail.com

Pec: carmelo.laferla@ingpec.eu

## TRIBUNALE DI RAGUSA

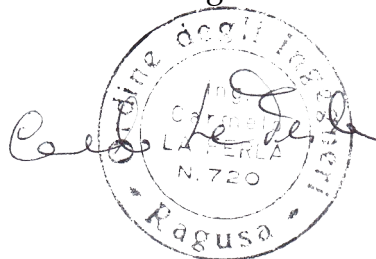
**Oggetto:** Incarico di stima dei beni pignorati relativo alla  
Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2023 R. G. Es.

**Elaborato:** Relazione di stima -lotto unico

immobile U1 appartamento per civile abitazione sito a Vittoria  
(frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, identificato al Catasto  
Urbano al foglio 166, particella 1487, sub 4, piano 2

## IL TECNICO INCARICATO

Ing. Carmelo La Ferla



**ALLEGATO N.4**  
**(SCHEDA SINTETICA)**  
**Lotto unico**

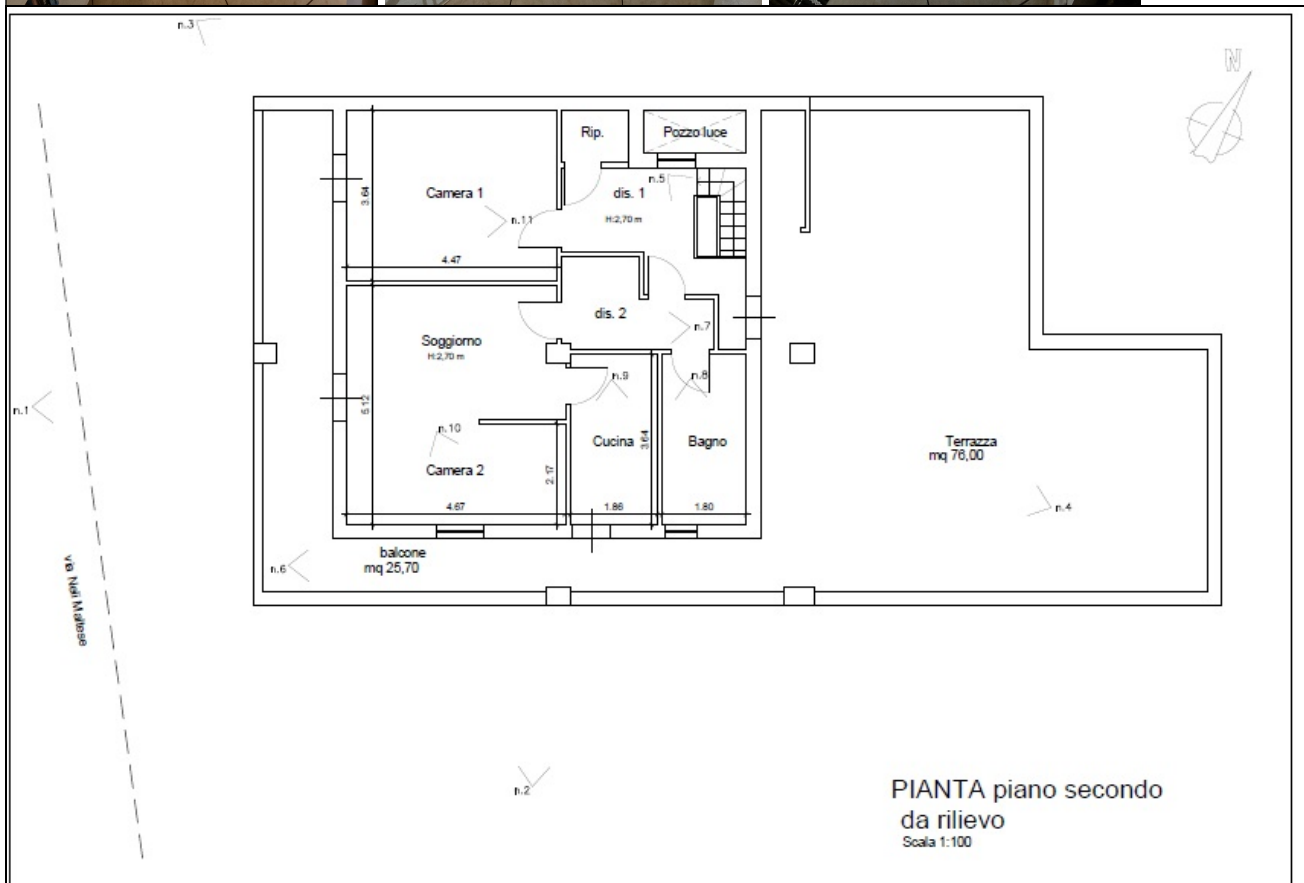
Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2023 R. G. Es.	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Neva Guccione Esperto del procedimento: ing. Carmelo La Ferla	
Diritto	Intera proprietà per 1/1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni
Bene (lotto unico)	Immobile sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, consistente in appartamento per civile abitazione al piano secondo su fabbricato a tre elevazioni fuori terra
Ubicazione	Comune di Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2 (Coord. Geografiche: 36.896208, 14.431869)
Titolarità	L'area in cui è stato realizzato il fabbricato è pervenuta al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con atto di compravendita del 18/09/1975 ricevuto dal Notaio O. Morello di Vittoria rep. 2849, trascritto il 03/10/1975 n. 9382/8559. Per la costruzione del piano terra e del piano primo con copertura piana a terrazza è stata rilasciata dal comune di Vittoria Concessione Edilizia in sanatoria n. 3 del 19/01/2007 intestata a xxxxxxxxxxxx, trascritta il 24/01/2007 ai n. 2441/1624. Con atto di donazione del 09/06/2006 rep. 61013 ricevuto dal notaio M. Di Matteo di Vittoria trascritto il 22/06/2006 n. 15325/8683, xxxxxxxxxxxxxx donano l'area sovrastante (lastrico solare) del fabbricato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) che accetta in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxx)
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	C.F. del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1487, sub 4, piano 2
Lotto unico	Immobile sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, consistente in appartamento per civile abitazione al piano secondo su fabbricato a tre elevazioni fuori terra
Occupazione	Occupato dal debitore residente e nucleo familiare
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

Irregolarità e Abusi	esistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale e alla C.E. n. 4 del 19/01/2007	
Immobile insanabile	No	
Titolarità Urbanistica	C.E. n. 4 del 19/01/2007	
Agibilità/Abitabilità	Non presente	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato	<b>€. 125.000,00</b>	
Valore di Vendita Forzata (al netto di decurtazione per vizi e spese per sanabilità)	<b>€. 91.250,00</b>	
Vendibilità e motivo	Bene ricadente in area urbana (zona balneare) con attuale mercato in ripresa. da realizzare (da parte del potenziale acquirente) la costruzione di scala di accesso esterna, come indicata in C. E. in modo da consentire l'accesso all'immobile senza alcuna interferenza con proprietà di terzi.	
Vincoli	Piano Paesaggistico ambiti 15-16-17 Ragusa è inserito in area 2a con livelli di tutela 1. Realizzazione scala di accesso esterna	
Edilizia agevolata	-	
Oneri	Per regolarizzazione già decurtati	
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 500,00	

	<b>Iscrizioni</b>
<b>Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli</b>	<p>- <u>trascrizione</u> NN. 20813/15390 del 20/12/2023 – Verbale di pignoramento del 28/11/2023 Rep. 1212 notificato dall’ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA a favore di POP NPLs 2019 SRL Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05043330264 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota intera di proprietà.</p> <p>Come indicato anche nella certificazione notarile sull’immobile indicato al foglio 166, particella 1487, sub 3, ormai soppresso e predecessore dell’immobile sub 4 pignorato risultano le seguenti formalità:</p> <p>- <u>trascrizione</u> NN. 2859/2019 del 27/02/2020 (a rettifica di trascrizione ai NN. 1707/1157 del 06/02/2020) pignoramento del 13/12/2019 Rep. 4085 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxcontro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota intera di proprietà;</p> <p>- <u>Iscrizione</u> di ipoteca volontaria NN. 22697/5871 del 09/10/2007 – in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo del 03/10/2007 rep. 63733/14631, notaio M. Di Matteo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto in viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 90.000,00 di cui capitale euro 60.000,00, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota intera di proprietà. Risultano infine le trascrizioni delle Concessioni edilizie prima elencate. Non esistono altri vincoli e oneri gravanti sul bene.</p>

**SCHEDA IMMOBILE**  
**Lotto unico**

Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2023 R. G. Es.			
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Neva Guccione Esperto del procedimento: ing. Carmelo La Ferla			
Descrizione		Immobile sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, consistente in appartamento per civile abitazione al piano secondo su fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Al C.F. del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1487, sub 4, via Felice Maltese n. 2 ( <i>errata</i> ) piano 2, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5,5 vani. Dati di superficie: Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 81 m <sup>2</sup>	
Sup. Principale	Sup. terrazza (35%)	Sup. (balconi con vista 30%)	<b>TOTALE SUP. COMM.</b>
86,70 m <sup>2</sup>	26,60 m <sup>2</sup>	7,70 m <sup>2</sup>	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>
			
Valore di Mercato		<b>€. 125.000,00</b>	
Valore di Vendita Forzata (al netto di decurtazione per vizi e spese per sanabilità)		<b>€. 91.250,00</b>	





## **Indice**

Scheda Sintesi estimativa (allegato 4)	2
Premessa	10
1. Cause del procedimento in corso	11
2. Contenuti del mandato	11
3. Operazioni peritali	11
3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	11
3.2 Acquisizione atti e documenti	11
4. Risposte al mandato	13
4.1 Controllo e completezza della documentazione in atti	12
4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione dei lotti	13
Relazione tecnica di stima – lotto unico	15

Allegati

## **Elenco allegati**

- 1 rilievo fotografico
- 2 visura catastale immobile -Fg 166 - p.lla 1487 - sub 4
- 3 planimetria catastale immobile - Fg 166 - p.lla 1487 - sub 4
- 4 estratto atto di matrimonio
- 5 C.E. n. 3 del 19/01/2007
- 6 atto di provenienza
- 7 C.E. n. 4 del 19/01/2007
- 8 ispezione ipotecaria immobile -Fg 166 - p.lla 1487 - sub 4
- 9 pianta da rilievo immobile – piano secondo (con punti di scatto foto)
- 10 visura catastale immobile proprietà terzi -Fg 166 - p.lla 1487 - sub 2
- 11 elaborato pianta da C.E. n. 4 del 19/01/2007
- 12 certificato di residenza debitore

### **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Carmelo LA FERLA con studio a Modica (RG) in via Risorgimento n. 4/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 720, con provvedimento del 02/01/2024 è stato nominato dal Giudice Dott. C. DI CATALDO per lo svolgimento di perizia tecnica di stima relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2023 R. G..

In data 05/01/2024 lo stesso ha prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico. Dopo aver ottemperato a tutte le operazioni necessarie per rispondere al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Stima, suddivisa nei seguenti quattro punti:

- 1) cause del procedimento in corso;
- 2) contenuti del mandato;
- 3) operazioni peritali;
- 4) risposte al mandato.

### **1. Cause del procedimento in corso**

A seguito di inadempienza nei riguardi del pagamento del debito da parte di xxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è seguito atto di pignoramento nei confronti dei debitori dei seguenti immobili offerti in garanzia (come riportato nell'atto di pignoramento):

- *“...piena proprietà dell'immobile sito in Vittoria (RG), via Maltese n. 2, meglio individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 166, particella 1487, sub 4, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, rendita euro 226,96”.*

## **2. Contenuti del mandato**

Unitamente all'incarico, il G.E. sottoponeva al sottoscritto le disposizioni da seguire come riportate nella nomina del 02/01/2024.

## **3. Operazioni peritali**

### **3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi**

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo aver preso accordi con il custode giudiziario avv. Neva Guccione inviava apposita comunicazione in merito all'inizio delle operazioni peritali direttamente sui luoghi per il giorno 30/01/2024 alle ore 11.00.

A tale data ed orario il sottoscritto insieme al custode si è recato sui luoghi e alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico degli immobili. Alle ore 11.45, concluse tali operazioni, è stato redatto il verbale.

### **3.2 Acquisizione atti e documenti**

Il sottoscritto in data 22/05/2024, 20/06/2024, 30/07/2024, 08/08/2024, 27/09/2024 si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria per visionare e richiedere copia della documentazione urbanistica sugli immobili. Dopo primo incontro in Ufficio tecnico del 22/05, ricevute informazioni per modalità di richiesta visione documenti, il sottoscritto ha inoltrato via pec apposita richiesta l'11/06/2024 protocollata al n. 269640 lo stesso giorno. Nei giorni seguenti, come consigliato dal tecnico del comune, ha provato a chiamare per avere notizie dell'esito della richiesta senza però ricevere risposta, per cui giorno 20/06 si è recato all'Ufficio ricevendo la notizia che ancora dal protocollo non era arrivata la richiesta; il tecnico consigliava di chiamare nei giorni successivi. Dopo inutili

tentativi per via telefonica in data 12/07/2024 si inoltrava di nuovo la richiesta indirizzandola al Dirigente dell'Ufficio. Dopo aver preso accordi con l'Ufficio in data 30/07/2024 è stata visionata la documentazione fornita dall'Ufficio stesso. Avendo constatato che questa era incompleta (riguardava solo immobile al piano terra e primo non oggetto della procedura) e che dagli atti risultava trascritta una C.E. a nome del debitore e relativa all'immobile oggetto della procedura il sottoscritto riceveva garanzie dal tecnico che avrebbe svolto ulteriori ricerche. Giorno 08/08 il sottoscritto si è recato ancora in Ufficio ma non ha avuto risposte in quanto i tecnici incaricati per l'archivio erano assenti. A questo punto al rientro dalle ferie in data 02/09 si inoltrava ulteriore richiesta. Dopo successivi colloqui telefonici con l'Ufficio solo in data 27/09/2024 il sottoscritto recandosi all'Ufficio riceveva la documentazione richiesta.

In data 30/07/2024 si è recato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittoria per richiedere copia del certificato di residenza ed estratto di atto di matrimonio del debitore.

Ha acquisito per via telematica le documentazioni catastali, ipotecarie e ricerca di compravendite di immobili comparabili.

#### **4. Risposte al mandato**

##### 4.1 Controllo completezza della documentazione in atti

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo i controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, constatava che i dati riportati nel pignoramento risultano completi e corrispondenti con le certificazioni catastali attuali. Bisogna solo annotare che l'immobile individuato al foglio 166, particella 1487, sub 4, al Catasto risulta erroneamente indicato in via



**LOTTO UNICO**

Il lotto consiste in: immobile U1 - appartamento per civile abitazione sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1487, sub 4, piano 2, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è inserito in un lotto confinante ad est con proprietà xxxxxx, a nord con proprietà eredi xxxxxxxxxxxxxxxx, a sud-ovest con via Neli Maltese.

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA - LOTTO UNICO

### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il lotto costituito da immobile U1 - appartamento per civile abitazione sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, identificato al Catasto Urbano al foglio 166, particella 1487, sub 4, piano 2, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è inserito in un lotto confinante ad est con proprietà xxxxxxxxxxxx, a nord con proprietà eredi xxxxxxxxxxxx, a sud-ovest con via Neli Maltese.

#### **Identificazione catastale**

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Vittoria come segue (allegato 2):

Tabella 1

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>	<i>Indirizzo e ubicazione</i>
U1	166	1487	4	A/3	3	5,5 vani	98 m <sup>2</sup> (81 m <sup>2</sup> )	€ 226,96	Via FELICE MALTESE n. 2 Piano 2

Di tale immobile esiste la seguente planimetria catastale:

- immobile U1: presentata il 24/02/2009 (allegato n. 3);

#### **Conformità catastale**

Bene U1

La planimetria catastale (allegato n. 3) risulta aderente a quanto riportato nella C.E. n. 4 del 19/01/2007 ma non è conforme allo stato attuale rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito l'ubicazione in mappa (da Google maps).



L'area in cui è stato realizzato il fabbricato è pervenuta al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita del 18/09/1975 ricevuto dal Notaio O. Morello di Vittoria rep. 2849, trascritto il 03/10/1975 n. 9382/8559.

Per la costruzione del piano terra e del piano primo con copertura piana a terrazza è stata rilasciata dal comune di Vittoria Concessione Edilizia in sanatoria n. 3 del 19/01/2007 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n. 5), trascritta il 24/01/2007 ai nn. 2441/1624.

Con atto di donazione del 09/06/2006 (allegato n. 6) rep. 61013 ricevuto dal notaio M. Di Matteo di Vittoria trascritto il 22/06/2006 n. 15325/8683, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx donano a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che accetta in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà del seguente immobile:

*"...tutta l'area sovrastante il primo piano del fabbricato sito in via F. Maltese n. 2, con il diritto di accesso attraverso lo spazio scoperto a piano terra limitrofo al garage di proprietà dei donanti e con il diritto, altresì, di costruire una scala esterna nello spazio retrostante detto garage, il tutto confinante con detta via Maltese, xxxx e xxxxxxx. Nel N.C.E.U. del comune di Vittoria, via F. Maltese 2 al foglio 166 mappale 1487 sub 3 - L.S. ...."*

Per la costruzione del piano secondo è stata rilasciata dal comune di Vittoria Concessione Edilizia n. 4 del 19/01/2007 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente a Scoglitti in via Maltese n. 2, coniugato in regime di comunione dei beni (allegato n. 7), trascritta il 26/01/2007 n. 2575/1732.



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la complessiva somma di euro 90.000,00 di cui capitale euro 60.000,00, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota intera di proprietà.

Risultano infine le trascrizioni delle Concessioni edilizie prima elencate.

Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sui beni costituenti il lotto.

#### **d)REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

---

Secondo il P.R.G. vigente l'edificio ricade in zona BS2 - "Zona territoriale omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti" (art. 25 delle Norme di Attuazione), che comprendono le parti parzialmente edificate esterne al nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Nel Piano Paesaggistico ambiti 15-16-17 Ragusa è inserito in area 2a con livello di tutela 1.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria risulta quanto segue.

La costruzione del piano terra e primo del fabbricato risalente alla fine degli anni settanta risulta regolarizzata a seguito di domanda di condono del 29/11/1986 prot. 60583 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 19/01/2007 rilasciata a nome di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n. 5). A seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 4 del 19/01/2007 a nome del debitore sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n. 7) è stato realizzato il secondo piano su lastrico solare già di proprietà dello stesso (atto di donazione del 09/06/2006).

La planimetria catastale (allegato n. 3) risulta aderente a quanto riportato nella C.E. n. 4 del 19/01/2007 ma non è conforme allo stato attuale

rilevato durante il sopralluogo. Lo stato rilevato sui luoghi risulta non conforme con gli elaborati allegati alla C.E. (allegato n. 7), più precisamente:

- diversa ripartizione interna e conseguente diversa disposizione delle finestre sul lato sud ed est;
- non è stata realizzata la scala esterna di accesso sul lato nord-est;
- l'accesso all'appartamento è stato realizzato con scala interna dal piano primo, immobile non di proprietà del debitore;

La situazione appurata sui luoghi è riportata nella pianta da rilievo (allegato n. 9), dove sono evidenziate anche le difformità rilevate.

In merito alla regolarità urbanistica, quindi, si può affermare che **non vi è conformità** con quanto inserito nella Concessione Edilizia n. 4 del 19/01/2007 a nome del debitore sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

***Risulta di particolare importanza la circostanza che attualmente l'accesso all'immobile oggetto della procedura avviene esclusivamente con scala interna dal piano primo ovvero da immobile censito al Catasto al foglio 166, particella 1487, sub 2 di proprietà dei sig.ri xxxxxxxxx zzzzzzzzzzzz yy***

***xxxxxxxxxxxx (allegato n. 10), estranei alla procedura.***

Le difformità prima elencate possono essere regolarizzate attraverso presentazione di c.d. Scia in sanatoria al comune di Vittoria, richiesta di nulla osta alla Soprintendenza, deposito opere strutturali al Genio Civile, successiva variazione catastale e Sca.

La circostanza prima evidenziata porta alla considerazione che la prima opera da realizzare (da parte del potenziale acquirente) è la costruzione di scala di accesso esterna, come indicata negli elaborati in C. E. (allegato n.

11) in modo da consentire l'accesso all'immobile senza alcuna interferenza con proprietà di terzi. Tale "servitù" ai proprietari del piano primo era già prevista nell'Atto di donazione (allegato n. 6).

Di seguito vengono elencate le opere da eseguire con una stima della spesa necessaria da affrontare, secondo i prezzi correnti delle opere edili:

- realizzazione di scala esterna sul lato nord-est, come indicata in elaborati di cui alla C.E. rilasciata, con struttura adeguata e secondo normativa vigente: € 8.700,00
- rimozione scala in legno esistente e chiusura di foro su solaio con struttura adeguata e secondo normativa vigente: € 2.200,00

I costi per la regolarizzazione sono di seguito indicati:

- sanzioni, oneri, diritti per le pratiche da espletare presso gli Enti prima citati: € 800,00
- costi per competenze tecniche: € 2.500,00
- costi per certificazioni impianti: € 500,00
- costi per redazione di APE: € 300,00

In definitiva si stima un costo totale pari a: € 15.000,00

### **e) STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Il bene oggetto del pignoramento come da dichiarazione del debitore sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, verifica in sede di sopralluogo risulta occupato dallo stesso e dal suo nucleo familiare; tale condizione risulta anche all'Ufficio Anagrafe come da certificato di residenza (allegato n. 12). Allo stato attuale non risultano contratti di locazione, anche per brevi periodi.

### **f) ALTRE INFORMAZIONI**

---

Non risultano altre spese insolute e titoli di terzi occupanti.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, non risulta alcuna certificazione presente al CEFA Regione Sicilia. Non è presente impianto di riscaldamento né condizionamento. Il costo per redazione di APE è stato prima stimato.

In merito al punto c bis) del mandato si fa presente che allo stato verificato durante il sopralluogo non sono stati rilevati beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento. In ogni caso, ove ciò si verificasse prima della consegna all'assegnatario gli eventuali costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

## **g) DESCRIZIONE DEI BENI**

---

### **Descrizione commerciale**

La descrizione che segue riporta la situazione rilevata in sede di sopralluogo e riportata nel rilievo planimetrico e fotografico (allegati 1 e 9).

Il lotto si inquadra nella tipologia di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Di seguito vengono riportati gli elementi caratteristici considerando prima il complesso intero edificio e poi la singola unità.

### Edificio nel suo complesso

L'edificio risulta costruito in parte alla fine degli anni 70 e successiva sopraelevazione nel 2007-2008. Ha struttura portante in c.a. a tre elevazioni f.t. Ha esposizione libera su tre lati est-sud-ovest, il lato nord è cieco (a confine). I solai sono in c.a. e laterizio. I muri esterni sono

realizzati con blocchi in calcare al paino terra e primo e con doppio forato in laterizio al piano secondo, per uno spessore totale di cm 30. La copertura è a terrazza non praticabile. La facciata dei prospetti non è rifinita e risalente all'epoca della costruzione e risulta nel complesso in condizioni generali non degradate; necessitano di interventi di risanamento in alcuni punti. Non è presente vano ascensore. Al fabbricato si accede attraverso cancello carrabile al civ. 2 di via Neli Maltese.

L'edificio è ubicato in zona centrale urbana nella frazione marinara di Scoglitti, a circa m 450 dalla spiaggia, con nelle vicinanze tutti i servizi necessari.

Bene U1 (oggetto della vendita) – appartamento per civile abitazione al piano secondo

L'immobile si sviluppa su unico livello al piano secondo dell'edificio. È raggiungibile attraverso cancello carrabile al civ. 2 di via Neli Maltese, da scala esterna posta sul lato sud-est del fabbricato grazie alla quale si accede ai locali al piano primo e poi da scala in legno interna (foto n. 5).

Il bene quindi presenta barriere architettoniche il cui superamento, in considerazione degli spazi e volumi disponibili, non risulta possibile con spese irrisorie.

Da un punto di vista funzionale, si riporta di seguito la distribuzione degli ambienti interni e dei locali accessori con le relative dimensioni:

<i>Ambiente</i>	<i>esposizione</i>	<i>sup. netta (m<sup>2</sup>)</i>	<i>altezza (m)</i>	<i>Note</i>
soggiorno	ovest	12,90	2,70	
cucina	sud	6,80	2,70	
bagno.	Sud	6,50	2,70	
Camera 1	ovest	16,30	2,70	
Camera 2	Sud-ovest	10,10	2,70	
Dis. 1	-	7,70	2,70	
Dis. 2	-	5,00	2,70	
Rip. 1	-	1,60	2,70	
Rip. 2	-	2,35	2,73	
Pozzo luce	-	2,00	-	
scala	-	2,20	-	
Balconi	Sud-ovest	5,70	-	
terrazza	-	76,00	-	

La superficie principale lorda complessiva è pari a 86,70 m<sup>2</sup>.

La superficie totale calpestabile utile è pari a 69,10 m<sup>2</sup>.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni dei locali risulta nel complesso buono. I locali sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestrate distribuite su tutti gli ambienti. Internamente i pavimenti sono realizzati in monocottura; i rivestimenti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica maiolicate. Le tramezzature sono in mattoni forati; le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera con persiane sempre in alluminio. La scala interna (da rimuovere) è in legno. La facciata esterna e i muretti dei balconi non hanno strato di finitura.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 1) e il rilievo planimetrico (allegato n. 9).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti a circa 15-17 anni fa senza certificazione; non è presente impianto di riscaldamento e climatizzazione.

### Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo metrico, sulla base dei rapporti indicati dal Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa 2018) e comprende la superficie principale (lorda) e le superfici secondarie dell'immobile, considerate in base ai rapporti mercantili. La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

Principale	terrazza (35%)	(balconi con vista 30%)	<b>TOTALE SUP. COMM.</b>
86,70 m <sup>2</sup>	26,60 m <sup>2</sup>	7,70 m <sup>2</sup>	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>

### h) CRITERIO DI STIMA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

Il metodo di stima utilizzato consente di determinare il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2022) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, 2018).

Per la scelta del metodo di stima si è tenuto conto delle peculiarità dei beni. Nel caso specifico appartamento residenziale al piano secondo facente parte di fabbricato isolato a tre elevazioni fuori terra.

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo del confronto del mercato meglio noto come *market comparison approach* (MCA). Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli

immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. In sintesi il metodo si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Per ovvia ragione di comprensibilità espositiva non si riportano le basi teoriche e di calcolo del metodo.

Alla base della stima è la rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare e dello specifico segmento per l'individuazione dei beni comparabili. Oltre alle informazioni dirette prodotte dal sottoscritto i dati sono stati acquisiti attraverso l'utilizzo della piattaforma online STIMATRIXCity.it che attraverso banca dati geo referenziata permette di individuare i comparabili più congrui. Vista la mancanza di dati nel biennio sono stati considerati dati provenienti da principali network di annunci con le opportune correzioni.

Sono stati individuati n. 3 immobili situati nella stessa zona e facenti parte dello stesso segmento di mercato:

A - immobile al prezzo di euro 110.000,00 riguardante:

- appartamento al piano secondo senza ascensore in via Plebiscito sup. mq 72,00;

B - immobile al prezzo di euro 132.000,00 riguardante:

- appartamento al piano primo senza ascensore con posto auto a 400 m dal mare sup. mq 100,00;

C - immobile al prezzo di euro 130.000,00 riguardante:

- appartamento al piano secondo senza ascensore in via Montale sup. mq 94,00.

*Caratteristiche immobiliari considerate e tabella dati*

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; sulle caratteristiche prese in considerazione da venditori e compratori nel segmento di mercato; sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima (subject) differiscono nell'ammontare. In considerazione della tipologia di immobile sono state considerate le caratteristiche, con i relativi indici mercantili, utili per calcolare i prezzi marginali.

Di seguito i risultati delle elaborazioni effettuate.

<b>Tabella DATI</b>					
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>Subject</b>	<b>Informazione mercantile</b>
Prezzo (€)	110.000	132.000	130.000	-	
Data (mesi)	6	9	3	0	8% annuo (in ripresa)
Superficie principale (mq)	72,00	100,00	94,00	86,70	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	22,00	16,00	8,00	25,70	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	2	1	2	2	Indice variaz. piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	1	2	1	1	Costo Realizzo 12.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	2	2	2	Costo marginale da 1 a 2 = 15.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 30.000 €
Posto Auto (n)	0	1	0	0	prezzo P. Auto 7.000 €
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	2	2	0	costo impianto = 3,000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 5 anni; C = 2 anni)

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate. La tabella che segue riporta i risultati ottenuti.

**Tabella Prezzi Marginali**

<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data (mesi)	-736,28	-€ 883,53	-€ 870,15
Superficie principale (mq)	€ 1.259,54	€ 1.259,54	€ 1.259,54
Balconi (mq)	€ 377,86	€ 377,86	€ 377,86
Livello di Piano (n.)	€ 547,26	€ 656,72	€ 646,77
Servizi (bagni) (n.)	€ 2.400,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 10.953,75	€ 10.953,75	€ 10.953,75
Posto Auto (n)	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 2.400,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. I risultati ottenuti sono riportati nella tabella che segue.

**Tabella di Valutazione**

<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Prezzo (€)</b>	<b>110.000</b>	<b>132.000</b>	<b>130.000</b>
Data (mesi)	4.417,67	7.951,81	2.610,45

Superficie principale (mq)	18.515,27	-16.751,91	-9.194,66
Balconi (mq)	1.398,09	3.665,27	6.688,17
Livello di Piano (n.)	0,00	656,72	0,00
Servizi (bagni) (n.)	0,00	-2.400,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	0,00
Posto Auto (n)	0,00	-7.000,00	0,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2.400,00	1.500,00	1.500,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>136.731,03</b>	<b>119.621,88</b>	<b>131.604,27</b>

### Sintesi estimativa

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali, i prezzi corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta data dalla relazione seguente:

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] \times 100$$

Nel caso in esame si hanno i seguenti risultati:

#### Sintesi di Stima

		d%	
<b>Valore di Mercato media fra A e B</b>	128.176,46	14,3027%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra A, B e C</b>	129.319,06	14,3027%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra B e C</b>	<b>125.613,07</b>	<b>-9,10%</b>	<b>&lt;10%</b>

In base al risultato del test 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%.

Sulla base di quanto prima specificato il valore di mercato del lotto risulta valore commerciale complessivo:

$$V = € 125.613,07$$

che si arrotonda a:

$$\underline{V_{COM} = € 125.000,00}$$

Al valore commerciale complessivo stimato, come prescritto nel mandato, si applica un abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, come di seguito specificato:

- assenza della garanzia per vizi  $R_1$  pari al 15%:

$$R_1 = 125.000,00 \times 0,15 = € 18.750,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione catastale e urbanistica  $R_2$  pari a (punto d):

$$R_2 = € 15.000,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{Lotto} = € 125.000,0 - 18.750,00 - 15.000,00 = \underline{€ 91.250,00}$$

In definitiva:

**Valutazione Lotto unico** – beni pignorati nel comune di Vittoria (fraz. Scoglitti) comprendente unità U1 appartamento per civile abitazione sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Neli Maltese n. 2, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1487, sub 4, piano 2, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

**Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:**

$$\underline{V_{COM} = € 125.000,00}$$

**(euro centoventicinquemila/00)**

**Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni R<sub>1</sub> e R<sub>2</sub> risulta:**

$$\mathbf{V = \underline{\underline{\text{€ } 91.250,00}}$$

**(euro novantunomiladuecentocinquanta/00)**

Con la presente si ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico conferito. Lo scrivente è comunque a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Data, 08/10/2024

L'ESPERTO

Ing. Carmelo La Ferla

