

volumetria edilizia non autorizzata sommariamente calcolata in circa mc. 44,47. L'immobile rientra all'interno del centro storico pertanto le opere di ampliamento andavano autorizzate anche se realizzate in data antecedente il 01/09/1967.

Le opere indicate sopra non sono sanabili perché:

- non conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che allo stato attuale (c.d. doppia conformità - art.46);
- le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (art. 40 L. 47/85).

Per regolarizzare le difformità sopra elencate è necessario:

Presentare P.D.C in accertamento di conformità con demolizione e ripristino della volumetria edilizia all'ultimo titolo edilizio autorizzato con massima eccedenza del 2% e regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono stimabili presumibilmente (trattasi di una pratica edilizia complessa in cui le variabili di costo dipendono da tanti fattori non facilmente definibili a priori senza un progetto esecutivo approvato - uffici coinvolti Urbanistica e Genio Civile) in circa € 1.032,00 per sanzione amministrativa più € 175,00 per diritti di istruttoria e segreteria più due marche da bollo da € 16,00 più circa € 4.000,00 per spese tecniche (rilievo plano-altimetrico, progetto architettonico, rilievo degli elementi strutturali, indagini strutturali, calcolo di verifica strutture esistenti, direzione lavori, contabilità lavori, piani di sicurezza ecc...) e più circa € 8.570,00 per spese di demolizione e ripristino. Totale oneri di regolarizzazione urbanistica € 13.809,00

La demolizione prevede la rimodulazione volumetrica del secondo piano con ripristino del volume autorizzato. L'ultimo titolo autorizza un volume edilizio di circa mc. 479,41 che incrementato del 2% diventa mc. 489,01. L'attuale volume edilizio dell'immobile è di circa mc. 533,48. Il volume edilizio eccedente pari a circa mc 44,47 definisce la porzione di ambienti del secondo piano da demolire e ripristinare. Nel caso in esame il sottoscritto PE ha previsto di demolire il w.c. e parte del soggiorno-cucina posti a piano secondo.

Vedasi la planimetria dello stato di rimodulazione conformità urbanistica e il computo metrico estimativo di demolizione e ripristino.

Quantificazione presumibile dei costi di redazione dell'APE

Per la redazione dell'APE si quantifica un costo presumibile di € 300,00. Essendo presente nell'immobile un impianto di riscaldamento con due caldaie, all'APE deve essere allegato il libretto d'impianto che da quanto è stato accertato durante il sopralluogo risultano assenti. Pertanto per produrli risulterà necessario contattare aziende specializzate in termotecnica per un costo stimato di circa € 200,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto PE e il custode dott.ssa Angela Cannizzaro di comune accordo hanno deciso di procedere alla formazione di un unico lotto in quanto hanno ritenuto più appetibile, per un potenziale acquirente, l'acquisto dell'intero immobile.

L'acquirente dell'intero lotto può decidere, con la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, di realizzare o una unità abitativa distribuita sui tre piani o due unità abitative composte da un monolocale a piano terra e una abitazione a piano primo e secondo.

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).

“Il M.C.A. è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il M.C.A. si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il M.C.A. si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espresse in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;*
- 2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);*
- 3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;*
- 4. la compilazione della tabella dati;*
- 5. la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;*
- 6. la redazione della tabella di valutazione;*
- 7. la sintesi valutativa.”*

(La valutazione standard – Marco Simonotti)

Def. “Valore di Mercato” (regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76)

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>

Una volta determinato con il metodo di stima su indicato il valore di mercato dell'immobile si procede al calcolo del valore di mercato con assunzioni.

(RICS 2017- VPs.4.8 par 8.3) *“... Un'assunzione è spesso legata a una limitazione nell'ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere effettuate dal valutatore...”*

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.9.3) *“...Le assunzioni possono essere relative ai fatti, alle condizioni o alle situazioni che hanno impatto sulla valutazione e, in assenza di informazioni complete, saranno le supposizioni che si considereranno più probabilmente corrette...”*

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.10.7.1) *“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”*

Il valore di mercato con l'assunzione andrebbe calcolato attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame e laddove possibile tenendo conto dell'analisi dei dati desumibili di beni venduti con le medesime procedure, ecc.

Nel caso in esame il valore di mercato con assunzione viene determinato applicando una correzione a ribasso pari al 15%, che tiene conto dei tempi di vendita, delle condizioni non normali di mercato, della pubblicità che non è coerente con la definizione di valore di mercato, delle statistiche svolte sulle vendite giudiziarie, dell'assenza di garanzie o presenza di vizi occulti ecc.

Lo scrivente in accordo con il custode dott.ssa Angela Cannizzaro ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Casa indipendente ubicata a Ragusa (RG) - [redacted], piano T-1-2. [redacted] Sub. 1,2,3 Zc. 1, Categoria A5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (CON ASSUNZIONE)

STIMA DI UNA ABITAZIONE PADRONALE

SUBJECT: CASA INDIPENDENTE POSTA A PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

- STUTTURA PORTANTE IN MURATURA
- SOLAI IN LATERO CEMENTO
- TOMPAGNI IN BLOCCHI
- TRAMEZZI IN LATERIZZIO
- INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO/PVC

SEGMENTO DI MERCATO	COMPARABILI
FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE	CONTRAZIONE
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (MERCATO DEL VECCHIO)
LOCALIZZAZIONE	CENTRO STORICO
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	PIGNORAMENTO FORZOSO
DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	EDIFICIO USATO INDIPENDENTE
TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICI RESIDENZIALI
DIMENSIONI	MEDIE (100÷130 MQ)

SUBJECT

- **Subject:** [redacted] P. T-1-2

COMPARABILI

- **Comparabile A:** F.52 Part. 645 sub. 11, Via G. Pitrè, n.17 P. T-1-2.
- **Comparabile B:** F.277 Part. 6088 sub. 4, Via G. Baglivi n.23-25 P. T-1-2.
- **Comparabile C:** F.52 Part. 38 sub. 4, Via IV Novembre n.48-50 P. T-2.

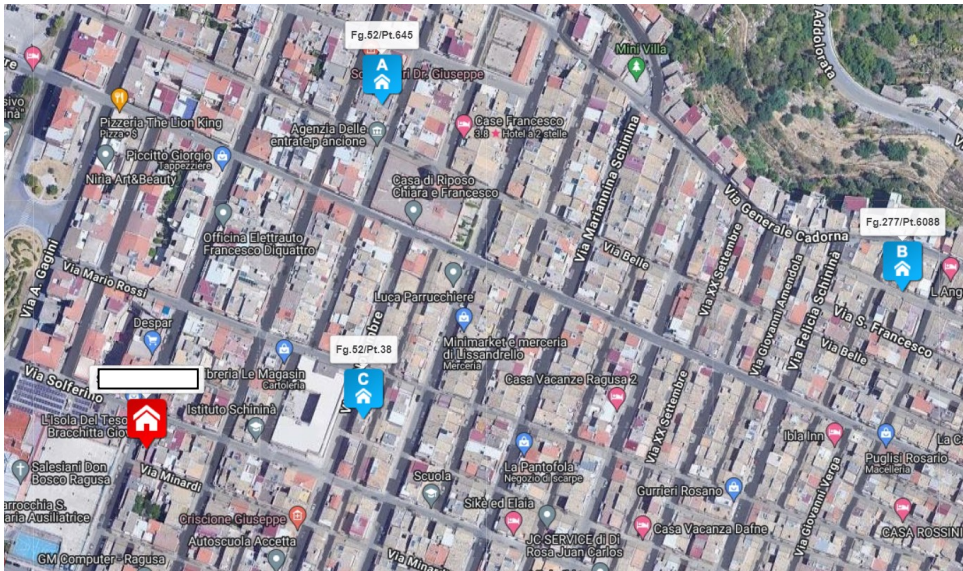


FIGURA 1. ORTOFOTO CON UBICAZIONE COMPARABILI E SUBIECT.

Caratteristiche tecnico-economiche prese in esame nella comparazione

Quantitative (MCA):

- Prezzo di compravendita
- Data compravendita (si riporta la differenza in mesi tra la data di compravendita e di stima)
- Superficie principale (mq. abitazione)
- Superfici secondarie (mq. balcone, cavedio e terrazzo)
- Servizi igienici (numero di servizi igienici presenti)
- Finiture (stato di manutenzione scarso=1 mediocre=2 buono=3 ottimo=4)

Tutti i dati e le informazioni (planimetrie catastali e di progetto, stato di manutenzione ecc.), oltre a quelli già presenti negli atti di compravendita dei comparabili, sono stati acquisiti tramite planimetrie catastali e contattando i tecnici che hanno provveduto alla redazione dell'APE.

Dati comparabile A

PREZZO	50.000,00 €
DATA (MESI)	8
SUP. PRINCIPALE	137,27
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	27,82
SERVIZI IGIENICI	2
FINITURE	2



FIGURA 2. PROSPETTO COMPARABILE A

Dati comparabile B

PREZZO	55.000,00 €
DATA (MESI)	3
SUP. PRINCIPALE	119,15
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	7,80
SERVIZI IGIENICI	2
FINITURE	3



FIGURA 3. PROSPETTO COMPARABILE B

Dati comparabile C

PREZZO	28.000,00 €
DATA (MESI)	7
SUP. PRINCIPALE	118,65
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	21,00
SERVIZI IGIENICI	1
FINITURE	1



FIGURA 4. PROSPETTO COMPARABILE C

Dati subject

PREZZO	???????,?? €
DATA (MESI)	0
SUP. PRINCIPALE	120,87
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	30,84
SERVIZI IGIENICI	2
FINITURE	2



FIGURA 5. PROSPETTO SUBJECT

Analisi dei prezzi marginali

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche per le quali vi sono indicazioni del mercato.

Data: il prezzo marginale è stimato con il saggio annuale (-1,78%) calcolato sulle quotazioni del mercato locale rispetto al prezzo rilevato:

$$p(\text{Dat}) = \text{prezzo compravendita} * (-0,0178/12)$$

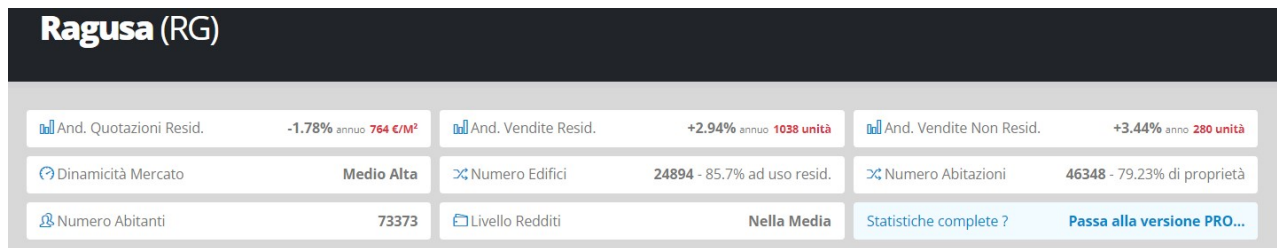


FIGURA 6. SAGGIO ANNUO DI RIVALUTAZIONE TEMPORALE INDICAZIONE BORSINO IMMOBILIARE SU RAGUSA (RG)

Superficie Principale: dato il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici esterne lorde (principale e secondarie) il prezzo marginale della superficie principale è pari a:

$p(S_1)$ = prezzo compravendita/Sup. Commerciale

Sup. Commercial = $S_1 + \pi_2 * S_2 + \pi_3 * S_3 + \dots + \pi_n * S_n$

Dove:

S_1 è la superficie lorda esterna

$S_2 \dots S_n$ sono le superfici lorde esterne secondarie e $\pi_2 \dots \pi_n$ sono i rispettivi rapporti mercantili

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Superficie secondaria: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$p(S_i) = p(S_1) / \pi_i$ con $i = 2 \dots n$

Servizi igienici: il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare) considerando la vetustà:

$P_{servizi} = C(1 - t/n)$

C = costo di impianto a nuovo

t = età effettiva dell'impianto

n = vita economica

CT = $C(1 - t/n)$	costo a nuovo del servizio igienico			7.000,00 €
vetustà(t)	15	vita media	30	
			Prezzo Marginale	3.500,00 €

Stato di manutenzione (Finiture): è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreto e l'unità di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore. I prezzi marginali dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore. (Scarso=1 Mediocre=2 Buono=3 Ottimo=4)

Sulla base di preventivi fatti per valutare i passaggi di stato di manutenzione da una classe all'altra si fissa un valore di € 12.000,00. Quindi per passare dallo stato di manutenzione scarso al mediocre (salto di una classe) il costo di intervento è di € 12.000,00, se invece si vuole passare dallo stato di manutenzione scarso allo stato di manutenzione ottimo (salto di tre classi) il costo dell'intervento è di € 36.000,00 (salto di due classi costo dell'intervento di € 24.000,00).

Di seguito si riportano tutte le tabelle di calcolo elettronico effettuate con foglio excel:

TABELLA DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	S	
PREZZO	50.000,00 €	55.000,00 €	28.000,00 €	?????	
DATA (MESI)	8	3	7	0	-1,78%
SUP. PRINCIPALE	137,27	119,15	118,65	120,87	1,00
SUP. BALCONI-TERRAZZA	27,82	7,80	21,00	30,84	0,20
SERVIZI IGIENICI	2	2	1	2	€ 3.500,00
FINITURE	2	3	1	2	SC= 1 ME=2 BU=3 OT=4

SUP. COMMERCIALI	142,83 mq	120,71 mq	122,85 mq	127,04 mq
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DATA	74,17 €	81,58 €	41,53 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	350,06 €	455,64 €	227,92 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE (minimo)	227,92 €	227,92 €	227,92 €
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONE TERRAZZA	45,58 €	45,58 €	45,58 €
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
PREZZO MARGINALI FINITURE	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
PREZZO	50.000,00 €	55.000,00 €	28.000,00 €
DATA (MESI)	-593,33 €	-244,75 €	-290,73 €
SUP. PRINCIPALE	-3.737,89 €	392,02 €	505,98 €
SUP. BALCONI-TERRAZZA	137,66 €	1.050,26 €	448,55 €
SERVIZI IGIENICI	0,00 €	0,00 €	3.500,00 €
FINITURE	0,00 €	-12.000,00 €	12.000,00 €

PREZZI CORRETTI	45.806,44 €	44.197,53 €	44.163,80 €
-----------------	-------------	-------------	-------------

VALORE SUBJECT= 44.722,59 €

$Div = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$

$V_{max} = 45.806,44 \text{ €}$

$V_{min} = 44.163,80 \text{ €}$

Divergenza= 3,72% Div < 5%

Valore subject: € 44.722,59

Oneri di aggiornamento catastale DOCFA: € 400,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto: € 13.809,00

Valore di mercato (Arrotondato): € 30.500,00 (euro trentamilacinquecento/00)

Assunzioni

Correzione a ribasso	Valore	Tipo
Assunzioni: tempi di vendita, condizioni non normali di mercato, pubblicità, rischio assunto per mancata garanzia ecc.	15,00	%

Valore finale di mercato con assunzione : € 25.900,00 (euro venticinquemilanovecento/00)

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 30/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fernandez Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche catastali, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie;
- ✓ Concessione edilizia – n. 1 Autorizzazione edilizia e n. 1 Nulla Osta per esecuzione di lavori edili (progetto architettonico ultimo titolo edilizio);
- ✓ Certificato di Stato Civile;
- ✓ PRG/ Norme Tecniche – Stralcio PPE;
- ✓ Disegni tecnici e piante - Elaborato planimetrico dello stato di fatto e dello stato previsto per la conformità urbanistica;
- ✓ Computo metrico estimativo per opere di demolizioni e ripristino conformità urbanistica;
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita;
- ✓ Atti di compravendita e planimetrie comparabili A, B e C.