

Procedimento n. **147/2025 R.G.**
G.E.: **Dott. Antonio Pianoforte**

RELAZIONE DI STIMA

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Esperto: **Ing. Alberto Schembari**



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Esec. Imm. 147/2025 contro XXXXXXXXXX , c.f.: XXXXXXXXXX Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Salvatrice Nobile Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari	
Diritto	Nuda proprietà per la quota di 1/1
Bene	Locale commerciale
Ubicazione	Monterosso Almo (RG), Viale Papa Giovanni XXIII n. 53-55, P.T Coord. Geografiche: (37.08741 N, 14.76440 E)
Titolarità	Nuda proprietà per 1/1 Atto di Donazione accettata del 10/02/2000 Notaio Giovanni Livia, rep. 9373 Trascritto il 11/02/2000 ai nn. 2565/2126
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 10/02/2000, Notaio G. Livia, rep. 9373.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Comune di Monterosso Almo foglio 16 - part. 281 - sub 2 cat. C/1, cl. 3, cons. mq 126, sup. cat. mq 148, Rendita € 1.678,90
Lotto	1
Occupazione	Occupato dall'esecutato.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	Difformità edilizia per frazionamento unità immobiliare e realizzazione servizio igienico. Regularizzabile con CILA tardiva e adeguamento catastale.
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	Licenza Edilizia n. 42 del 13/05/1968
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione di abitabilità n. 2 del 20/05/1970
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€ 74.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 59.750,00
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	L'immobile si presenta in buone condizioni ma il mercato è in fase di recessione ed è caratterizzato da un numero molto esiguo di transazioni. Per tali motivi la vendibilità dell'immobile è scarsa.
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	No.
Oneri	-
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano ad € 350,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 2 di 35

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **19/06/2007** ai nn. **14846/3876**, in forza di atto del 14/06/2007 a rogito notaio Giovanni Guglielmino, rep. 43732, in **favore** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per il diritto di usufrutto in quota 1/1, bene personale, per un montante complessivo di € 210.000,00 di cui € 140.000,00 in sorte capitale.

TRASCRIZIONE - Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **30/06/2025** ai nn. **10770/8107**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 22/05/2025, rep. 1102, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1.

SCHEMA IMMOBILE

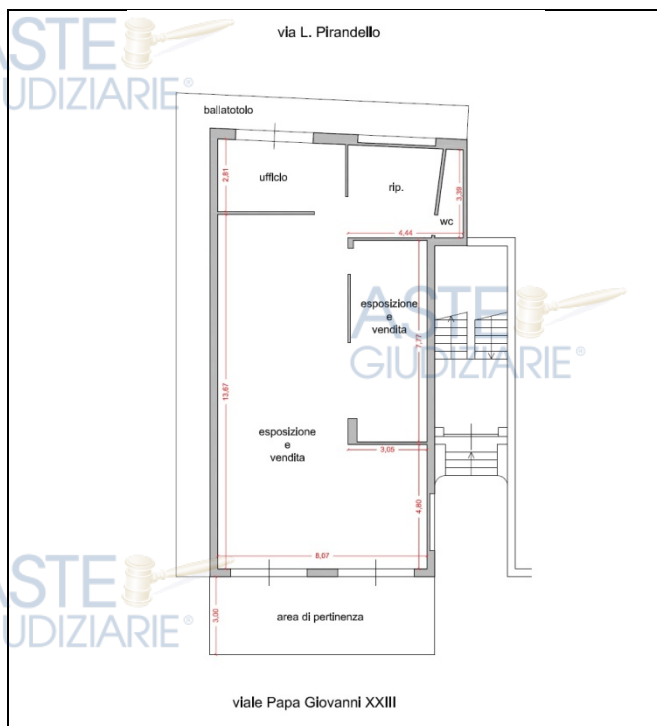
Lotto 1

Descrizione	- Locale commerciale sita a Monterosso Almo (RG) in viale Papa Giovanni XXIII n. 53-55, piano T; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al:								
	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
	16	281	2	-	C/1	3	mq 126	mq 148	€ 1.678,90

Destinazione: Locale commerciale				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]
Sup. principale	S1	141	1,00	141,00
Sup. esterna	Sext	63	0,20	12,60
Sup. commerciale	SUP			154,00
Valore di mercato	€ 74.000,00			
Valore di stima di vendita forzata	€ 59.750,00			







SCHEMA SINTETICA

Lotto 2

Esec. Imm. 147/2025 contro XXXXXXXXXX , c.f.: XXXXXXXXXX Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Salvatrice Nobile Esperto del procedimento: Ing. Alberto Schembari	
Diritto	Nuda proprietà per la quota di 1/1
Bene	Locale magazzino
Ubicazione	Monterosso Almo (RG), Viale Papa Giovanni XXIII n. 51, P.S1 Coord. Geografiche: (37.08741 N, 14.76440 E)
Titolarità	Nuda proprietà per 1/1 Atto di Donazione accettata del 10/02/2000 Notaio Giovanni Livia, rep. 9373 Trascritto il 11/02/2000 ai nn. 2565/2126
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 10/02/2000, Notaio G. Livia, rep. 9373.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Comune di Monterosso Almo foglio 16 - part. 281 - sub 10 cat. C/2, cl. 3, cons. mq 153, sup. cat. mq 168, Rendita € 458,30
Lotto	2
Occupazione	Occupato dall'esecutato.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione completa
Irregolarità e abusi	NO
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	Licenza Edilizia n. 42 del 13/05/1968; SCIA in sanatoria n. 17/2018 del 26/11/2018
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione di abitabilità n. 2 del 20/05/1970
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€ 32.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 27.200,00
Valore del Canone di Mercato	-
Vendibilità e motivo	L'immobile si presenta in buone condizioni ma il mercato è in fase di recessione ed è caratterizzato da un numero molto esiguo di transazioni. Per tali motivi la vendibilità dell'immobile è scarsa..
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	No.
Oneri	-
APE	Tipologia di immobile non soggetta ad APE.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19/06/2007 ai nn. 14846/3876 , in forza di atto del 14/06/2007 a rogito notaio Giovanni Guglielmino,

rep. 43732, in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per il diritto di usufrutto in quota 1/1, bene personale, per un montante complessivo di € 210.000,00 di cui € 140.000,00 in sorte capitale.

TRASCRIZIONE - Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **30/06/2025** ai nn. **10770/8107**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 22/05/2025, rep. 1102, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1.

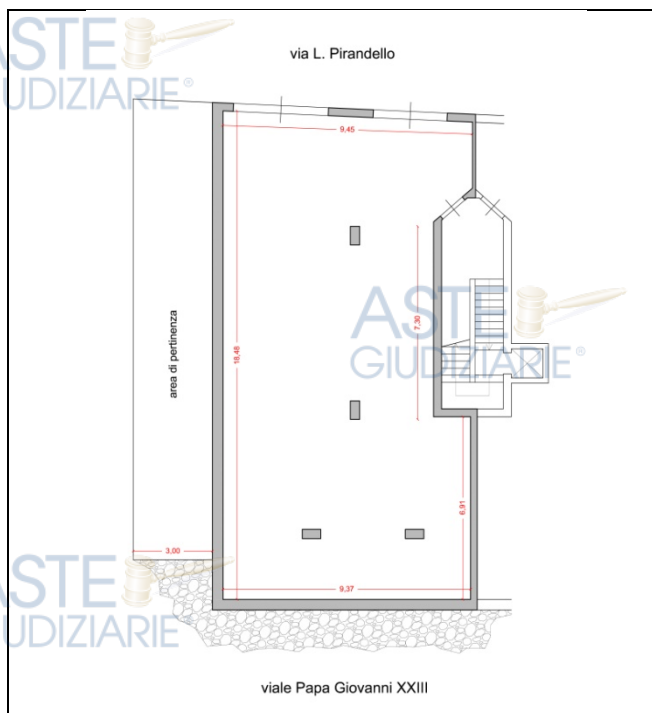
SCHEDA IMMOBILE
Lotto 2

Descrizione	– Locale magazzino sito a Monterosso Almo (RG) in viale Papa Giovanni XXIII n. 51, piano S1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al:								
	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
	16	281	10	-	C/2	3	mq 153	mq 168	€ 458,30

Destinazione: Locale magazzino				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [mq]	Indice ragg.	Sup. Comm. [mq]
Sup. principale	S1	168	1,00	168,00
Sup. esterna	Sext	52	0,20	10,40
Sup. commerciale	SUP			178,00
Valore di mercato	€ 32.000,00			
Valore di stima di vendita forzata	€ 27.200,00			







Sommaio

PREMESSA	12
1. LOTTO 1	12
1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	12
1.1.1. DIRITTO PIGNORATO	13
1.1.2. CONFINI	13
1.1.3. TITOLI DI PROVENIENZA	13
1.1.4. NOTE DI TRASCRIZIONE	13
1.1.5. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	13
1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	13
1.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI	14
1.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	14
1.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	14
1.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA	14
1.6.1. DIFFORMITA' RISCOstrate	14
1.6.2. SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
1.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
1.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	15
1.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI	15
1.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI	16
1.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	16
1.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE	16
1.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	16
1.8.6. INDAGINI DI MERCATO	16
1.8.6.1. <i>Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI</i>	16
1.8.6.2. <i>Individuazione dei comparabili</i>	17
1.8.7. VALUTAZIONE E STIMA	19
1.8.7.1. <i>Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima</i>	19
1.8.7.2. <i>Stima immobili</i>	20
1.8.7.3. <i>Sintesi conclusiva</i>	22
1.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	23
1.10. INDICAZIONE INDENNITA' DI GODIMENTO	23
2. LOTTO 2	24
2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	24
2.1.1. DIRITTO PIGNORATO	24
2.1.2. CONFINI	24
2.1.3. TITOLI DI PROVENIENZA	24
2.1.4. NOTE DI TRASCRIZIONE	24



2.1.5.	CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	25
2.2.	SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI.....	25
2.3.	STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	25
2.4.	FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	25
2.5.	FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	25
2.6.	INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.....	25
2.7.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	26
2.8.	ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	26
2.8.1.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	26
2.8.2.	IMPIANTI TECNOLOGICI.....	27
2.8.3.	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	27
2.8.4.	SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE	27
2.8.5.	PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	27
2.8.6.	INDAGINI DI MERCATO	27
2.8.6.1.	<i>Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI.....</i>	27
2.8.6.2.	<i>Individuazione dei comparabili</i>	28
2.8.7.	VALUTAZIONE E STIMA.....	30
2.8.7.1.	<i>Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima.....</i>	30
2.8.7.2.	<i>Stima immobili</i>	31
2.8.7.3.	<i>Sintesi conclusiva</i>	33
2.9.	INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	34
2.10.	INDICAZIONE INDENNITA' DI GODIMENTO	34
3.	RIEPILOGO VALORE FINALE DEI LOTTI.....	35
4.	ELENCO ALLEGATI.....	35
5.	CONCLUSIONI	35

PREMESSA

Con decreto del 04/07/2025, il G.E. dott. Antonio Pianoforte nominava C.T.U. nella Proc. Es. iscritta al n. 147/2025, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Schembari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1106, Certificato Valutatore Immobiliare IMQ-VI-2104001, con studio a Ragusa in via Ciullo d'Alcamo n. 9.

Accettato l'incarico con verbale di giuramento del 11/07/2025, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni previste nel mandato conferitogli.

Comunicazioni alle parti e sopralluoghi

Il giorno 25/07/2025, previo preavviso al debitore esecutato, insieme al custode giudiziario Avv. Salvatrice Nobile, il sottoscritto C.T.U. si è recato a Monterosso Almo per effettuare l'accesso agli immobili pignorati.

Sui luoghi erano presenti il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] rispettivamente nudo proprietario e usufruttuario. In occasione del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un rilievo geometrico e fotografico degli immobili per verificarne la consistenza, valutarne lo stato di conservazione e accertarne la corrispondenza con le planimetrie catastali in atti, riservandosi di effettuare un ulteriore accesso non appena in possesso della documentazione urbanistica.

Il 26/01/2026, previo avviso al custode giudiziario, il sottoscritto CTU si è recato nuovamente presso gli immobili pignorati per effettuare alcune verifiche relativamente alla situazione edilizia degli stessi.

Esame della documentazione e verifiche effettuate

Come disposto nell'incarico, il sottoscritto C.T.U., di concerto con il custode nominato Avv. Salvatrice Nobile, ha proceduto all'esame della documentazione presente nel fascicolo, in particolare dell'atto di pignoramento e della relazione notarile sostitutiva, riscontrando che il diritto pignorato è la nuda proprietà del sig. [REDACTED].

Sono state effettuate inoltre una serie di verifiche documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, la Conservatoria dei RR.II. e l'Archivio Notarile Distrettuale di Modica.

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare pignorato

In relazione della propria autonomia funzionale, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili pignorati in n. 2 lotti per ciascuno dei quali viene di seguito riportata la relazione di stima.

1. LOTTO 1

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- **Locale commerciale sito a Monterosso Almo (RG) in viale Papa Giovanni XXIII n. 53-55, piano T**, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo:

Foglio	Particella	Sub	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
16	281	2	-	C/1	3	mq 126	mq 148	€ 1.678,90

in testa alla ditta:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto 1000/1000

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 12 di 35

I dati catastali coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento sia per quanto riguarda gli estremi identificativi dell'immobile che per il diritto e le quota pignorata.

Osservazioni: in visura viene riportato il civico 31-33 risalente alla vecchia toponomastica (Via Circonvallazione), riportata anche nell'atto di pignoramento.

1.1.1. DIRITTO PIGNORATO

Oggetto del pignoramento è il diritto di nuda proprietà di spettanza del sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

L'usufruttuario vitalizio è il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

1.1.2. CONFINI

Come da risultanze catastali, l'immobile confina a nord con edificio di proprietà [REDACTED] (particella 291), ad est con via L. Pirandello, a sud con vano scala e proprietà [REDACTED] e ad ovest con viale Papa Giovanni XXIII.

1.1.3. TITOLI DI PROVENIENZA

La nuda proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] per atto di donazione accettata del 10/02/2000 a rogito notaio Giovanni Livia, rep. 9373, trascritto a Ragusa il 11/02/2000 ai nn. 2565/2126, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Al sig. [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile era prevenuta per atto di divisione del 15/03/1971 a rogito notaio Girolamo Emmolo, rep. 6591, registrato a Ragusa il 01/04/1971 al n. 809, vol. 213, foglio 4 e trascritto presso al Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 13/04/1971 ai nn. 9935/8348.

1.1.4. NOTE DI TRASCRIZIONE

Ai fini dell'identificazione certa della proprietà si riscontrano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 13/04/1971, nn. 9935/8348, inerente atto di divisione del 15/03/1971 a rogito notaio Girolamo Emmolo, rep. 6591;
- Trascrizione del 11/02/2000, nn. 2565/2126, inerente atto di donazione accettata del 10/02/2000 a rogito notaio Giovanni Livia, rep. 9373.

1.1.5. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Si registra la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio.

1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è un locale commerciale sito al piano terra di un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a terrazza costituito da 5 piani fuori terra e da un piano interrato (rispetto al viale Papa Giovanni XXIII).

Il piano terra è costituito dal locale commerciale in oggetto e da un garage, i piani superiori sono destinati ad abitazioni e il piano interrato rispetto al viale Papa Giovanni XXIII, con accesso anche dalla via L. Pirandello è costituito da due garage e da un locale magazzino (lotto 2 della presente relazione).

Il locale commerciale in oggetto ha accesso dal viale Papa Giovanni XXIII attraverso due ampie aperture a vetri che fungono sia da ingresso che da vetrine espositive.

E' costituito da due ambienti espositivi, una zona ufficio, un archivio/ripostiglio e un servizio igienico. La superficie commerciale è pari a mq 148.

1.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED], titolare della "[REDACTED]" il quale vi svolge attività di vendita mobili per la casa.

1.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale: € 2.800,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 1.6.2);
- Spese per redazione Attestato di Prestazione Energetica e Libretto di Impianto: € 350,00 (per come meglio specificate nel successivo par. 1.7).

1.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ISCRIZIONE** - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **19/06/2007** ai nn. **14846/3876**, in forza di atto del 14/06/2007 a rogito notaio Giovanni Guglielmino, rep. 43732, in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca) per il diritto di usufrutto in quota 1/1, bene personale, per un montante complessivo di € 210.000,00 di cui € 140.000,00 in sorte capitale;
- **TRASCRIZIONE** - **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **30/06/2025** ai nn. **10770/8107**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 22/05/2025, rep. 1102, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1.

1.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è collocata al piano terra di un edificio realizzato giusta Licenza Edilizia n. 42 del 13/05/1968 e dichiarato abitabile (relativamente al piano terra e al piano sottostrada) dalla competenti autorità comunali con pratica n. 2 del 20/05/1970.

Per quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 42, il piano terra era costituito da un unico locale commerciale destinato ad "esposizione mobili".

1.6.1. DIFFORMITA' RISCONTRATE

L'attuale configurazione dell'unità in oggetto deriva dal frazionamento del locale originario ed è già riscontrabile nella descrizione presente nell'atto di divisione del 15/03/1971 e nella planimetria catastale depositata il 11/05/1971.

Per il frazionamento dell'originario locale commerciale e la realizzazione del servizio igienico non è stata presentata alcuna richiesta di titolo edilizio.

1.6.2. SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A. tardiva per frazionamento di unità immobiliare e modifiche interne i cui costi si possono stimare in € 2.800,00 (di cui € 1.500,00 per oneri professionali ed € 1.300,00 per sanzioni, diritti e tributi catastali).

1.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la redazione dell'A.P.E. il costo stimato è di € 250,00; per la redazione del Libretto di Impianto e del relativo accatastamento presso il CURI si stima un costo di € 100,00.

1.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI

Il locale commerciale è costituito da due ambienti per esposizione e vendita, una zona destinata ad archivio/ripostiglio, un bagno e una zona destinata ad ufficio con affaccio sul ballatoio che corre lungo i lati nord ed est dell'immobile; si accede dal viale Papa Giovanni XXIII attraverso due ampie aperture a vetri che fungono anche da vetrine espositive; l'altezza utile è di m 3.80.

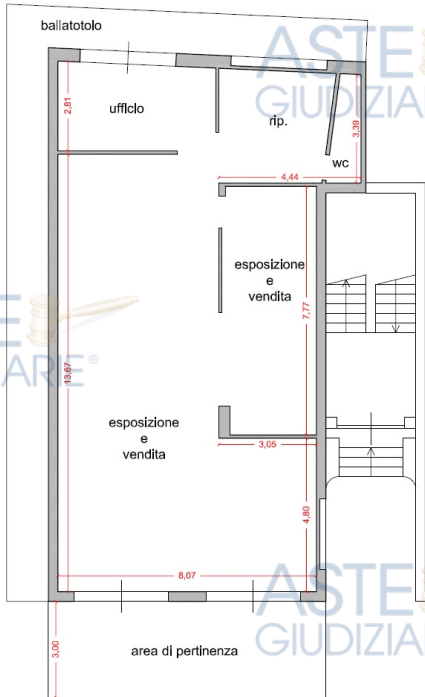
Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con saracinesche in metallo, la pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo.

La superficie commerciale, ponderata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni OMI in accordo al DPR 138/98, arrotondata al mq risulta:

	mq	coeff. di ragguaglio	mq
Sup. principale e accessori diretti	141	1,00	141,00
Sup. scoperta di pertinenza	63	0,20	12,60
Superficie ragguagliata			154,00

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto.

via L. Pirandello



viale Papa Giovanni XXIII

1.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI

Il locale commerciale è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico e igienico-sanitario collegati alla rete comunale; l'impianto termico è costituito da una pompa di calore invertibile monosplit installata nella zona ufficio.

1.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in normale stato di uso e manutenzione, con finiture e dotazioni impiantistiche nella media.

1.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Nessuna spesa condominiale.

1.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

In relazione al mandato ricevuto e allo scopo della stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno applicare il criterio economico del "valore di mercato" (approccio di tipo commerciale) e il relativo procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*), contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del *subject*. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

1.8.6. INDAGINI DI MERCATO

1.8.6.1. Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI

Il *subject* è un locale commerciale che ricade nella zona OMI D1 - Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO. La tipologia edilizia prevalente in zona è l'abitazione di tipo economico, lo stato conservativo prevalente dei locali commerciali in zona è quello NORMALE e le quotazioni sono riferite alla superficie lorda (ai sensi del DPR 138/98). Si riportano i valori OMI per il dato segmento di mercato relativi agli ultimi due semestri pubblicati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MONTEROSSO ALMO

Fascia/zona: Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	365	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	460	690	L	2,1	3,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: MONTEROSSO ALMO

Fascia/zona: Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.º 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	375	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	475	710	L	2,2	3,3	L

In sintesi, le caratteristiche del segmento di mercato analizzato sono le seguenti:

Tipo di contratto	COMPRAVENDITA
Localizzazione	ZONA D1 - Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO
Destinazione attuale	LOCALE COMMERCIALE
Tipologia immobiliare	FABBRICATO
Tipologia edilizia	FABBRICATO PROMISCUO (Residenziale/Commerciale)
Dimensione	MEDIO (120 ÷ 180 mq)
Prezzo medio OMI	€/mq 575
Fase del ciclo immobiliare	RECESSIONE

1.8.6.2. Individuazione dei comparabili

L'indagine di mercato svolta nella zona del subject (D1 - Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO) non ha consentito di individuare alcun comparabile. Si è pertanto estesa la ricerca alla zona OMI limitrofa B1 - Centrale/CENTRO STORICO dove sono stati individuati due immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del *subject*: un immobile compravenduto, di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costruzione del prezzo e un immobile posto in vendita (*asking price*), entrambi con caratteristiche simili, per dimensioni e tipologia edilizia, al *subject*.

Poiché per uno dei due immobili di confronto si è utilizzato un prezzo richiesto e non un reale prezzo di compravendita, si è applicato un decremento del prezzo pari al 10% per tener conto di eventuali variazioni dovute ad un'ordinaria trattativa di mercato.

Inoltre, poiché entrambi i comparabili rilevati sono ubicati in una zona OMI diversa da quella del *subject*, si applica un'omogeneizzazione dei prezzi sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del *subject* e quello della zona dove insistono i comparabili, riferiti all'ultimo semestre disponibile. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$K_{loc.} = \frac{V_{subject}^{OMI}}{V_{comparabile}^{OMI}} = \frac{575 \text{ €/mq}}{630 \text{ €/mq}} = 0,91$$

A ciò si aggiunge che, poiché la data di vendita del primo comparabile risale al 04/04/2019, bisogna aggiornare il prezzo di vendita attraverso un ulteriore coefficiente basato sul rapporto tra il valore centrale OMI attuale (epoca stima) e quello riferito al semestre in cui è stata effettuata la vendita del comparabile (1° semestre 2019):

$$K_{ep.} = \frac{V_{ep. stima}^{OMI}}{V_{ep. comparabile}^{OMI}} = \frac{575 \text{ €/mq}}{700 \text{ €/mq}} = 0,82$$

COMPARABILE A:

Locale commerciale sito in Viale Papa Giovanni XXIII n. 152/D

Foglio 15, part. 1818, sub 16.

Dati	Fonte	Atto Not. F. RANDAZZO (rep. 7669)
	Data atto	04/04/2019
	Prezzo	€ 80.000,00
	K _{loc.}	0,91
	K _{ep.}	0,82
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 171
	Superficie scoperta di pertinenza	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 171
	N. servizi	1
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Normale
	Distribuzione spazi interni	Normale
	Ingressi e vetrine	Buono
	Stato manutentivo generale	Normale

COMPARABILE B:

Locale commerciale sito in Via Umberto n. 264

Foglio 15, part. 1026, sub 15-16-17.

Dati	Fonte	Asking Price GABETTI (rif. 3288015)
	Data atto	-
	Prezzo	€ 78.000,00
	Prezzo applicato (90%)	€ 70.200,00
	K _{loc.}	0,91
	K _{ep.}	1,00
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 140
	Superficie scoperta di pertinenza	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 140
	N. servizi	2
	Appetibilità commerciale (localizzazione)	Normale
	Distribuzione spazi interni	Normale
	Ingressi e vetrine	Scadente
	Stato manutentivo generale	Buono

1.8.7. VALUTAZIONE E STIMA

1.8.7.1. *Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima*

L'indagine di mercato svolta ha consentito di accertare per il segmento di mercato in esame quanto segue:

- il mercato immobiliare è in fase di recessione e ha fatto registrare un decremento costante dei prezzi dal 2019 ad oggi, come si evince dai dati OMI pubblicati;
- per l'inserimento o la ristrutturazione di un servizio igienico il prezzo marginale è pari a € 4.000,00;
- il punteggio della caratteristica "Appetibilità commerciale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della centralità dell'immobile secondo la seguente tabella:

Appetibilità commerciale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica "Appetibilità commerciale" è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 20% (nel caso in esame si è utilizzata la formula prevista dal M.O.S.I. dell'Agenzia delle Entrate);

- il punteggio della caratteristica "Distribuzione spazi interni" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della versatilità dell'immobile per usi diversi nell'ambito della stessa destinazione d'uso commerciale secondo la seguente tabella:

Distribuzione spazi interni	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica " Distribuzione spazi interni " è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 30%;

- il punteggio della caratteristica "Ingressi e vetrine" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della presenza e quantità di vetrine espositive secondo la seguente tabella:

Ingressi e vetrine	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica "Ingressi e vetrine" è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 15%;

– il punteggio della caratteristica "Stato manutentivo generale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza delle condizioni di uso e manutenzione dell'immobile secondo la seguente tabella:

Stato manutentivo generale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Per il passaggio da uno stato n al successivo stato $n+1$ si considera un incremento di €/mq 220,00.

1.8.7.2. Stima immobili

Si riportano di seguito le tabelle del MCA dove sono indicati i dati e le caratteristiche del subject e dei comparabili, il riepilogo degli indici mercantili utilizzati, l'analisi dei prezzi marginali con il relativo riepilogo e infine la tabella di valutazione.

TABELLA DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Subject
Fonte dato		Not. RANDAZZO rep. 7669	Asking Price GABETTI (rif. 3288015)	
Localizzazione del bene		Via Papa Giovanni XXIII 152/D	Via Umberto 264	Via Papa Giovanni XXIII 53-55
Data Atto		04/04/2019	-	-
Prezzo		€ 80 000,00	€ 70 200,00	-
Superficie principale e accessori diretti	mq	171	140	141
Superficie scoperta di pertinenza	mq	0	0	63
Superficie ponderata	mq	171	140	154
N. servizi	n	1	2	1
Punteggio appetibilità commerciale	n	1	1	1
Punteggio distribuzione spazi interni	n	1	1	2
Punteggio ingressi e vetrine	n	2	0	2
Punteggio stato manutentivo generale	n	1	2	1
Coefficiente localizzazione $K_{loc.}$		0,91	0,91	
Coefficiente epoca $K_{ep.}$		0,82	1	

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Valore
Rapporto mercantile superficie scoperta di pertinenza	0,20
N. servizi (€/cad. 4.000)	4000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)	0,20
Distribuzione spazi interni	0,30
Ingressi e vetrine	0,15
Stato manutentivo generale ($n \rightarrow n+1$: €/mq 220,00)	220,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica				
Superficie principale e accessori diretti	prezzo medio A =	$\frac{€ 80 000,00}{171}$	=	467,84 €/mq
	prezzo medio B =	$\frac{€ 70 200,00}{140}$	=	501,43 €/mq
	prezzo marginale	min (pmA; pmB)	=	€ 467,84 €/mq
Superficie scoperta di pertinenza	prezzo marginale =	$€ 467,84 * 0,20$	=	€ 93,57 €/mq
N. servizi	prezzo marginale =	$€ 4.000,00 \text{ per servizio}$	=	€ 4 000,00 €/n
Appetibilità commerciale (localizzazione)	prezzo marginale A =	$€ 80.000,00 * 0,20$	=	€ 16 000,00 €/n
	prezzo marginale B =	$€ 70.200,00 * 0,20$	=	€ 14 040,00 €/n
Distribuzione spazi interni	prezzo marginale A =	$€ 80.000,00 * 0,30$	=	€ 24 000,00 €/n
	prezzo marginale B =	$€ 70.200,00 * 0,30$	=	€ 21 060,00 €/n
Ingressi e vetrine	prezzo marginale A =	$€ 80.000,00 * 0,15$	=	€ 12 000,00 €/n
	prezzo marginale B =	$€ 70.200,00 * 0,15$	=	€ 10 530,00 €/n
Stato manutentivo generale	prezzo marginale A =	$\text{mq } 171 * €/\text{mq } 220$	=	€ 37 620,00 €/n
	prezzo marginale B =	$\text{mq } 140 * €/\text{mq } 220$	=	€ 30 800,00 €/n

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B
Prezzo		€ 80 000,00	€ 70 200,00
Superficie principale e accessori diretti	€/mq	€ 467,84	€ 467,84
Superficie scoperta di pertinenza	€/mq	€ 93,57	€ 93,57
N. servizi	€/n	€ 4 000,00	€ 4 000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)	€/n	€ 16 000,00	€ 14 040,00
Distribuzione spazi interni	€/n	€ 24 000,00	€ 21 060,00
Ingressi e vetrine	€/n	€ 12 000,00	€ 10 530,00
Stato manutentivo generale	€/n	€ 37 620,00	€ 30 800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo	€ 80 000,00	€ 70 200,00
Superficie principale e accessori diretti	(141-171)*467,84 = -€ 14 035,09	(141-140)*467,84 = € 467,84
Superficie scoperta di pertinenza	(63-0)*93,57 = € 5 894,74	(63-0)*93,57 = € 5 894,74
N. servizi	(1-1)*4.000,00 = € 0,00	(1-2)*4.000,00 = -€ 4 000,00
Appetibilità commerciale (localizzazione)	(1-1)*16.000,00 = € 0,00	(1-1)*14.040,00 = € 0,00
Distribuzione spazi interni	(2-1)*24.000,00 = € 24 000,00	(2-1)*21.060,00 = € 21 060,00
Ingressi e vetrine	(2-2)*12.000,00 = € 0,00	(2-0)*10.530,00 = € 21 060,00
Stato manutentivo generale	(1-1)*37.620,00 = € 0,00	(1-2)*30.800,00 = -€ 30 800,00
P' = prezzo corretto	€ 95 859,65	€ 83 882,57
Prezzo corretto omogeneizzato = $K_{loc.} * K_{ep.} * P'$	€ 71 530,47	€ 76 333,14
Prezzo corretto omogeneizzato medio	€ 73 931,81	
Prezzo corretto omogeneizzato medio unitario	€ 481,33	

1.8.7.3. Sintesi conclusiva

Il test dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ e può considerarsi superato se:

$$d\% = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} * 100 \leq 10\%$$

da cui:

$$d\% = \frac{76.333,14 - 71.530,47}{71.530,47} * 100 = 6,71\% \Rightarrow \text{accettabile}$$

Il prezzo medio corretto unitario rientra nell'intervallo OMI di riferimento ($460 \div 690$ €/mq), pertanto il valore di mercato dell'immobile in stima è dato dalla media dei prezzi corretti:

$$V_{\text{merc.}} = (71.530,63 + 76.333,14)/2 = € 73.931,81 = € 74.000,00 \text{ in c.t.}$$

A questo valore va applicato un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, per cui si ha:

$$V' = € 74.000,00 * 0.85 = € 62.900,00$$

1.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene si ottiene decurtando, dal valore V' precedentemente determinato, le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale di cui al par. 1.6.2 (stimate in € 2.800,00) e quelle per la predisposizione dell'A.P.E. e del Libretto di Impianto di cui al par. 1.7 (stimate in € 350,00).

Il valore finale è pertanto:

$$V_{\text{fin.}} = (62.900,00 - 2.800,00 - 350,00) = \mathbf{€ 59.750,00}$$

Poiché il diritto pignorato è la nuda proprietà, si procede alla determinazione del valore della quota di usufrutto vitalizio:

- *tasso interesse legale di riferimento: 2.50%*
- *rendita annua: € 59.750,00 * 2.50% = € 1.493,75*
- *età usufruttuario: 88 (da 87 a 92)*
- *coefficiente di calcolo (tabelle DM 21/12/2023) = 6*

da cui il valore dell'usufrutto:

$$V_{\text{usufrutto}} = € 1.493,75 * 6 = \mathbf{€ 8.962,50}$$

Pertanto il valore della nuda proprietà sarà:

$$V_{\text{nuda proprietà}} = 59.750,00 - 8.962,50 = \mathbf{50.787,50}$$

1.10. INDICAZIONE INDENNITA' DI GODIMENTO

Essendo ancora l'immobile in uso al debitore esecutato, si indica un'indennità di godimento del bene pignorato pari ad € 270,00.

2. LOTTO 2**2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

- **Locale magazzino sito a Monterosso Almo (RG) in viale Papa Giovanni XXIII n. 51, piano S1,** così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo:

Foglio	Particella	Sub	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
16	281	10	-	C/2	3	mq 153	mq 168	€ 458,30

in testa alla ditta:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ **nuda proprietà 1000/1000**

██████████ nato a ██████████ il ██████████ **usufrutto 1000/1000**

I dati catastali coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento sia per quanto riguarda gli estremi identificativi dell'immobile che per il diritto e le quota pignorata.

Osservazioni: in visura viene riportato il civico 29 risalente alla vecchia toponomastica (Via Circonvallazione).

2.1.1. DIRITTO PIGNORATO

Oggetto del pignoramento è il diritto di nuda proprietà di spettanza del sig. D ██████████
██████████, nato a ██████████ il ██████████.

L'usufruttuario vitalizio è il sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████.

2.1.2. CONFINI

Come da risultanze catastali, l'immobile confina a nord con edificio di proprietà ██████████
(particella 291), ad est con via L. Pirandello, a sud con vano scala, proprietà ██████████
██████████ e proprietà ██████████ e ad ovest con terrapieno sottostante viale Papa Giovanni
XXIII.

2.1.3. TITOLI DI PROVENIENZA

La nuda proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato ██████████ per atto di donazione accettata del 10/02/2000 a rogito notaio Giovanni Livia, rep. 9373, trascritto a Ragusa il 11/02/2000 ai nn. 2565/2126, da potere di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████.

Al sig. ██████████, la piena proprietà dell'immobile era prevenuta per atto di divisione del 15/03/1971 a rogito notaio Girolamo Emmolo, rep. 6591, registrato a Ragusa il 01/04/1971 al n. 809, vol. 213, foglio 4 e trascritto presso al Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 13/04/1971 ai nn. 9935/8348.

2.1.4. NOTE DI TRASCRIZIONE

Ai fini dell'identificazione certa della proprietà si riscontrano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 13/04/1971, nn. 9935/8348, inerente atto di divisione del 15/03/1971 a rogito notaio Girolamo Emmolo, rep. 6591;
- Trascrizione del 11/02/2000, nn. 2565/2126, inerente atto di donazione accettata del 10/02/2000 a rogito notaio Giovanni Livia, rep. 9373.

2.1.5. CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Si registra la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio.

2.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in stima è un locale magazzino collocato in un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a terrazza, costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato rispetto al viale Papa Giovanni XXIII.

L'unità in oggetto viene quindi a trovarsi al piano interrato rispetto al viale Papa Giovanni XXIII, da cui ha accesso dalle scale condominiali al civico 51 e al piano terra rispetto alla via L. Pirandello, da cui è accessibile attraverso due ampie aperture carrabili ai civici 55 e 57.

Il locale è costituito da un unico vano e sviluppa una superficie commerciale pari a mq 168.

2.3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED], titolare della "[REDACTED]" che lo utilizza come magazzino a servizio dell'attività di vendita mobili per la casa.

2.4. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

2.5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ISCRIZIONE** - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **19/06/2007** ai nn. **14846/3876**, in forza di atto del 14/06/2007 a rogito notaio Giovanni Guglielmino, rep. 43732, in **favore** di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca) per il diritto di usufrutto in quota 1/1, bene personale, per un montante complessivo di € 210.000,00 di cui € 140.000,00 in sorte capitale;
- **TRASCRIZIONE** - **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data **30/06/2025** ai nn. **10770/8107**, in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 22/05/2025, rep. 1102, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa in **favore** di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1, **contro** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in quota 1/1

2.6. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è collocata al piano interrato di un edificio realizzato giusta Licenza Edilizia n. 42 del 13/05/1968 e dichiarato abitabile (relativamente al piano terra e al piano sottostrada) dalla competenti autorità comunali con pratica n. 2 del 20/05/1970.

Per quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 42, il piano interrato era costituito da un unico locale destinato a "falegnameria".

Con SCIA in sanatoria n. 17/2018 del 26/11/2018 veniva regolarizzata la divisione del piano interrato, rendendo di fatto conforme alla normativa edilizia e urbanistica l'unità, per come si trova allo stato attuale.

Dott. Ing. Alberto Schembari

Pagina 25 di 35

La planimetria catastale deposita il 16/11/1971 è conforme allo stato dei luoghi.

2.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La categoria di immobile in oggetto non rientra tra quelle soggette all'obbligo della redazione dell'A.P.E. ai sensi dell'art. 3 del DPR 26 Agosto 1993, n. 412.

Non si prevedono quindi costi per la redazione dell'A.P.E. e/o del libretto di impianto.

2.8. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

2.8.1. DESCRIZIONE DEI BENI

Il locale magazzino è costituito da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, con altezza utile pari a m 5,00. Allo stato è presente una zona soppalcata accessibile con scaletta in legno.

L'accesso principale è sulla via L. Pirandello, attraverso due ampie aperture carrabili; l'immobile è accessibile pure dal viale Papa Giovanni XXIII n. 51 attraverso le scale condominiali.

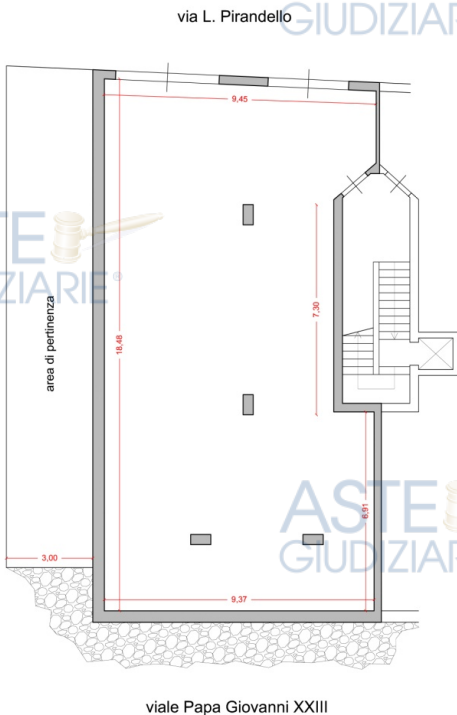
I due accessi sulla via L. Pirandello sono realizzati con una saracinesca avvolgibile in metallo e un portone a quattro ante in ferro, a tutta altezza; l'ingresso dalle scale condominiali avviene attraverso una porta in ferro e vetro.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

La superficie commerciale, ponderata secondo quanto previsto dall'allegato 5 del Manuale Banca Dati delle Quotazioni OMI in accordo al DPR 138/98, arrotondata al mq risulta:

	mq	coeff. di ragguglio	mq
Sup. principale e accessori diretti	168	1,00	168,00
Sup. scoperta di pertinenza	52	0,20	10,40
Superficie raggugliata			178,00

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto.



2.8.2. IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto elettrico esterno con canaline in PVC; l'impianto idrico è collegato alla rete comunale. Non è presente impianto termico.

2.8.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il locale commerciale si presenta in buono stato di uso e manutenzione con pareti e soffitto intonacati e rifiniti a intonachino.

2.8.4. SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Nessuna spesa condominiale.

2.8.5. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

In relazione al mandato ricevuto In relazione al mandato ricevuto e allo scopo della stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno applicare il criterio economico del "valore di mercato" (approccio di tipo commerciale) e il relativo procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*), contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del *subject*. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

2.8.6. INDAGINI DI MERCATO

2.8.6.1. Analisi del segmento di mercato e Quotazioni Banca Dati OMI

Il *subject* è un magazzino che ricade nella zona OMI D1 - Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO. La tipologia edilizia prevalente in zona è l'abitazione di tipo economico, lo stato conservativo prevalente dei magazzini in zona è quello NORMALE e le quotazioni sono riferite alla superficie lorda (ai sensi del DPR 138/98). Si riportano i valori OMI per il dato segmento di mercato relativi agli ultimi due semestri pubblicati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MONTEROSSO ALMO

Fascia/zona: Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	365	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	460	690	L	2,1	3,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: RAGUSA
Comune: MONTEROSSO ALMO
Fascia/zona: Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	375	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	475	710	L	2,2	3,3	L

In sintesi, le caratteristiche del segmento di mercato analizzato sono le seguenti:

Tipo di contratto	COMPRAVENDITA
Localizzazione	ZONA D1 - Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO
Destinazione attuale	MAGAZZINO
Tipologia immobiliare	FABBRICATO
Tipologia edilizia	FABBRICATO PROMISCOUO (Residenziale/Commerciale)
Dimensione	MEDIO-GRANDE (80 ÷ 160 mq)
Prezzo medio OMI	€/mq 302
Fase del ciclo immobiliare	RECESSIONE

2.8.6.2. Individuazione dei comparabili

L'indagine di mercato svolta nella zona del subject (D1 - Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO) ha consentito di individuare due comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject, di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costruzione del prezzo.

Poiché la data di vendita dei due comparabili risale rispettivamente al 1° e al 2° semestre 2023, bisogna aggiornare i prezzi di vendita attraverso un coefficiente basato sul rapporto tra il valore centrale OMI attuale (epoca stima) e quello riferito al semestre in cui è stata effettuata la vendita del comparabile.

$$K(A)_{ep.} = \frac{V_{ep. stima}^{OMI}}{V_{ep. comparabile}^{OMI}} = \frac{302 \text{ €/mq}}{315 \text{ €/mq}} = 0,96$$

$$K(B)_{ep.} = \frac{V_{ep. stima}^{OMI}}{V_{ep. comparabile}^{OMI}} = \frac{302 \text{ €/mq}}{325 \text{ €/mq}} = 0,93$$

COMPARABILE A:

Magazzino sito in Viale Papa Giovanni XXIII n. 94
Foglio 16, part. 4178, sub 1.

Dati	Fonte	Atto Not. M. CAMMARATA (rep. 3801)
	Data atto	08/06/2023
	Prezzo	€ 31.000,00
	K _{ep.}	0,96
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 73
	Superficie scoperta di pertinenza	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 73
	Accessibilità	Buono
	Altezza	Normale
	Stato manutentivo generale	Buono

COMPARABILE B:

Magazzino sito in Via L. Pirandello n. 51
Foglio 16, part. 2816, sub 18.

Dati	Fonte	Atto Not. G. Livia (rep. 53653)
	Data atto	05/12/2023
	Prezzo	€ 25.000,00
	K _{ep.}	0,93
Caratteristiche	Superficie principale e accessori diretti	mq 134
	Superficie scoperta di pertinenza	mq 0
	Superficie ponderata (DPR 138/98)	mq 134
	Accessibilità	Normale
	Altezza	Buono
	Stato manutentivo generale	Normale

2.8.7. VALUTAZIONE E STIMA

2.8.7.1. Descrizione dei rapporti mercantili e dei nomenclatori utilizzati nella stima

L'indagine di mercato svolta ha consentito di accertare per il segmento di mercato in esame quanto segue:

- il mercato immobiliare è in fase di recessione e ha fatto registrare un decremento costante dei prezzi dal 2023 ad oggi, così come si evince dai dati OMI pubblicati;
- il punteggio della caratteristica "Accessibilità" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della facilità di accesso e fruizione dell'immobile (strada principale, ampiezza aperture, ecc.) secondo la seguente tabella:

Accessibilità	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica "Accessibilità" è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 20%;

- il punteggio della caratteristica "Altezza" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza dell'altezza utile dell'immobile per una maggiore utilizzabilità degli spazi (mezzi pesanti, soppalchi, ecc.) secondo la seguente tabella:

Distribuzione spazi interni	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Il prezzo marginale della caratteristica "Altezza" è espresso in termini percentuali rispetto al prezzo rilevato ed è posto pari al 10%;

- il punteggio della caratteristica "Stato manutentivo generale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza delle condizioni di uso e manutenzione dell'immobile secondo la seguente tabella:

Stato manutentivo generale	punteggio
Buono	2
Normale	1
Scadente	0

Per il passaggio da uno stato n al successivo stato $n+1$ si considera un incremento di €/mq 180,00.

2.8.7.2. Stima immobiliare

Si riportano di seguito le tabelle del MCA dove sono indicati i dati e le caratteristiche del subject e dei comparabili, il riepilogo degli indici mercantili utilizzati, l'analisi dei prezzi marginali con il relativo riepilogo e infine la tabella di valutazione.

TABELLA DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Subject
Fonte dato		Not. CAMMARATA rep. 3801	Not. LIVIA rep. 53653	
Localizzazione del bene		Via Papa Giovanni XXIII 94	Via L. Pirandello 51	Via Papa Giovanni XXIII 51
Data Atto		08/06/2023	05/12/2023	-
Prezzo		€ 31 000,00	€ 25 000,00	-
Superficie principale e accessori diretti	mq	73	134	168
Superficie scoperta di pertinenza	mq	0	0	52
Superficie ponderata	mq	73	134	178
Punteggio accessibilità	n	2	1	1
Punteggio altezza	n	1	2	2
Punteggio stato manutentivo generale	n	2	1	1
Coefficiente epoca K _{ep} .		0,96	0,93	

RIEPILOGO INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Valore
Rapporto mercantile superficie scoperta di pertinenza	0,20
Accessibilità	0,20
Altezza	0,10
Stato manutentivo generale (n→n+1: €/mq 180,00)	180,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica				
Superficie principale e accessori diretti	prezzo medio A =	$\frac{€ 31\,000,00}{73}$	=	424,66 €/mq
	prezzo medio B =	$\frac{€ 25\,000,00}{134}$	=	186,57 €/mq
	prezzo marginale	min (pmA; pmB)	=	€ 186,57 €/mq
Superficie scoperta di pertinenza	prezzo marginale =	$€ 186,57 * 0,20$	=	€ 37,31 €/mq
Accessibilità	prezzo marginale A =	$€ 31.000,00 * 0,20$	=	€ 6 200,00 €/n
	prezzo marginale B =	$€ 25.200,00 * 0,20$	=	€ 5 000,00 €/n
Altezza	prezzo marginale A =	$€ 31.000,00 * 0,10$	=	€ 3 100,00 €/n
	prezzo marginale B =	$€ 25.200,00 * 0,10$	=	€ 2 500,00 €/n
Stato manutentivo generale	prezzo marginale A =	$mq\,73 * €/mq\,180$	=	€ 13 140,00 €/n
	prezzo marginale B =	$mq\,134 * €/mq\,180$	=	€ 24 120,00 €/n

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B
Prezzo		€ 31 000,00	€ 25 000,00
Superficie principale e accessori diretti	€/mq	€ 186,57	€ 186,57
Superficie scoperta di pertinenza	€/mq	€ 37,31	€ 37,31
Accessibilità	€/n	€ 6 200,00	€ 5 000,00
Altezza	€/n	€ 3 100,00	€ 2 500,00
Stato manutentivo generale	€/n	€ 13 140,00	€ 24 120,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo	€ 31 000,00	€ 25 000,00
Superficie principale e accessori diretti	(168-73)*186,57 = € 17 723,88	(168-134)*186,57 = € 6 343,28
Superficie scoperta di pertinenza	(52-0)*37,31 = € 1 940,30	(52-0)*37,31 = € 1 940,30
Accessibilità	(1-2)*6.200,00 = -€ 6 200,00	(1-1)*5.000,00 = € 0,00
Altezza	(2-1)*3.100,00 = € 3 100,00	(2-2)*2.500,00 = € 0,00
Stato manutentivo generale	(1-2)*13.140,00 = -€ 13 140,00	(1-1)*24.120,00 = € 0,00
P' = prezzo corretto	€ 34 424,18	€ 33 283,58
Prezzo corretto omogeneizzato = $K_{ep} \cdot P'$	€ 33 047,21	€ 30 953,73
Prezzo corretto omogeneizzato medio	€ 32 000,47	
Prezzo corretto omogeneizzato medio unitario	€ 179,37	

2.8.7.3. Sintesi conclusiva

Il test dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ e può considerarsi superato se:

$$d\% = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} * 100 \leq 10\%$$

da cui:

$$d\% = \frac{33.047,21 - 30.953,73}{30.953,73} * 100 = 6,76\% \Rightarrow \text{accettabile}$$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile in stima è dato dalla media dei prezzi corretti:

$$V_{\text{merc.}} = (33.047,21 + 30.953,73)/2 = € 32.0047,15 = € 32.000,00 \text{ in c.t.}$$

A questo valore va applicato un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, per cui si ha:

$$V' = € 32.000,00 * 0.85 = € 27.200,00$$

2.9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Non essendo presenti ulteriori oneri gravanti sul bene, il valore finale di quest'ultimo è

$$V_{\text{fin.}} = \text{€ } 27.200,00$$

Poiché il diritto pignorato è la nuda proprietà, si procede alla determinazione del valore della quota di usufrutto vitalizio:

- *tasso interesse legale di riferimento: 2.50%*
- *rendita annua: € 27.200,00 * 2.50% = € 680,00*
- *età usufruttuario: 88 (da 87 a 92)*
- *coefficiente di calcolo (tabelle DM 21/12/2023) = 6*

da cui il valore dell'usufrutto:

$$V_{\text{usufrutto}} = \text{€ } 680,00 * 6 = \text{€ } 4.080,00$$

Pertanto il valore della nuda proprietà sarà:

$$V_{\text{nuda proprietà}} = 27.200,00 - 4.080,00 = \text{€ } 23.120,00$$

2.10. INDICAZIONE INDENNITA' DI GODIMENTO

Essendo ancora l'immobile in uso al debitore esecutato, si indica un'indennità di godimento del bene pignorato pari ad € 160,00.

3. RIEPILOGO VALORE FINALE DEI LOTTI

Si riportano di seguito i valori finali dei lotti:

- **Lotto 1: € 59.750,00** di cui *Usufrutto* € 8.962,50 e *Nuda Proprietà* € 50.787,50
- **Lotto 2: € 27.200,00** di cui *Usufrutto* € 4.080,00 e *Nuda Proprietà* € 23.120,00

4. ELENCO ALLEGATI

- All.1 : Verbale di accesso del 25/07/2025
- All.2.A : Documentazione fotografica (LOTTO 1)
- All.2.B : Documentazione fotografica (LOTTO 2)
- All.3.A : Visura e planimetria catastale (LOTTO 1)
- All.3.B : Visura e planimetria catastale (LOTTO 2)
- All.4: Nota di trascrizione atto di provenienza (LOTTO 1 e LOTTO 2)
- All.5 : Note di trascrizione/iscrizione formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento (LOTTO 1 e LOTTO 2)
- All.6: Titoli edilizi (LOTTO 1 e LOTTO 2)

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto con scrupolo quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Ragusa, 17 Febbraio 2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alberto Schembari